

Warsaw City Report

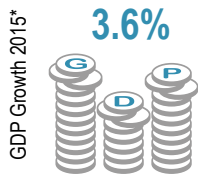
Warszawski Rynek Nieruchomości

Q2 2015 / II kwartał 2015



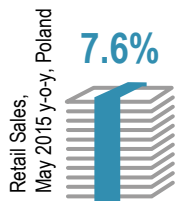


Economy



Spending power, 2014, Warsaw Agglomeration

€10,339



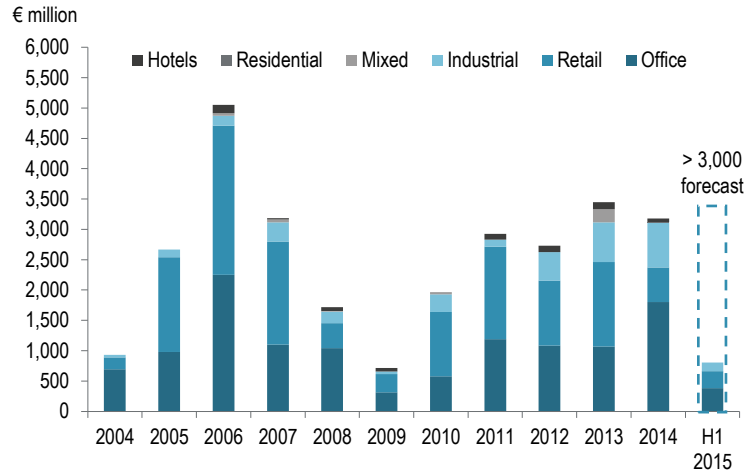
Industrial production, May 2015 y-o-y, Poland

5.2%



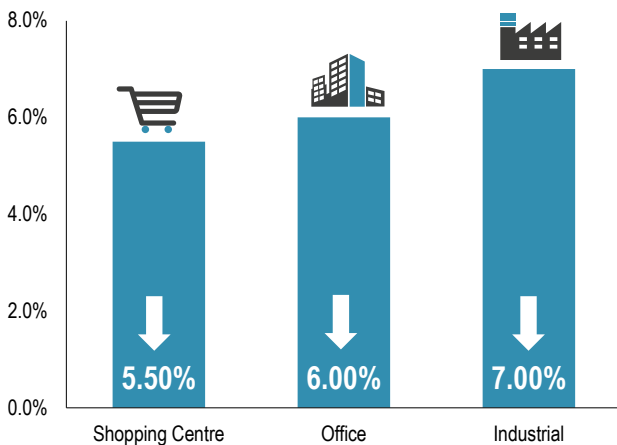
Source: Consensus Forecasts June 2015, Central Statistical Office, Eurostat, GfK Polonia, *forecast

Poland Investment Volumes



2015 investment volumes expected to reach 2014 levels

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 Q2 2015, € 357million of real estate changed hands in Poland distributed between office - €251 million and retail - €106 million. No transactions were recorded in the industrial sector. While the Q2 2015 result represents only 73% of the respective 2014 figure, the investment market sentiment remains very strong with investors of all types and risk profiles actively chasing opportunities. This is particularly relevant for the retail sector. Interestingly, 45% of the investment volume in Q2 2014 was transacted in the industrial sector, which was lacking transactions in Q2 2015.

There are a number of large transactions still to close in the second half of the year. In July 2015, a preliminary sale agreement for the sale of Riviera shopping centre in Gdynia, by Fonciere Euris and Rallye, was signed for €291 million, with the potential to increase to €300 million. The closing of this transaction is expected on 31st August 2015. This deal on its own will exceed the entire Q1 and Q2 2015 combined retail investment volumes.

Regional offices continued their strong performance. With multiple transactions closed and a strong pipeline, we believe it will be a record year for regional office investments, while Warsaw will continue to attract all types of office investment transactions.

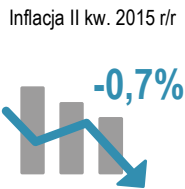
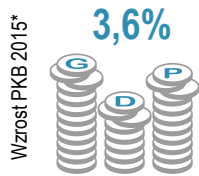
We believe that 2015 will be another strong year for Poland. Based on advanced transactions, we forecast the entire investment volume to exceed €3 billion. The market will most likely witness further yield compression, including the regional and sub-regional markets.

Key Investment Transactions in Q2 2015

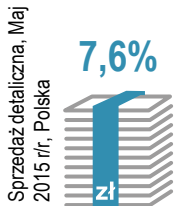
| Sector | Property | Market | Price | Seller | Buyer |
|--------|--|------------------|---|--|--------------------------|
| Office | Nestlé House | Warsaw | €50 million | Kronos Capital | Hines REIT |
| Retail | Focus Mall Rybnik | Rybnik | confidential | Aviva Investors | Union Investment |
| Office | Enterprise Park (90%) | Kraków | est. €66 million | Avestus | Tristan Capital Partners |
| Office | Kazimierz Office Center | Kraków | €42 million | GTC | GLL |
| Office | Europlex | Warsaw | est. €61 million | Akron Investment Central Eastern Europe II | Lone Star |
| Office | Wiśniowy, Irydion, Millenium [part of the CEE AICEPF Portfolio across Poland, Czech Republic, Slovakia, Hungary and Romania] | Warsaw, Katowice | confidential, €185 million for the entire portfolio | AVIVA Investors | Lone Star |
| Retail | Factory Outlet Annapol, Factory Outlet & Futura Kraków (50%) | Warsaw, Kraków | est. €60 million | Neinver | TH Real Estate |



Ekonomia



Siła nabywcza, 2014, Aglomeracja Warszawy

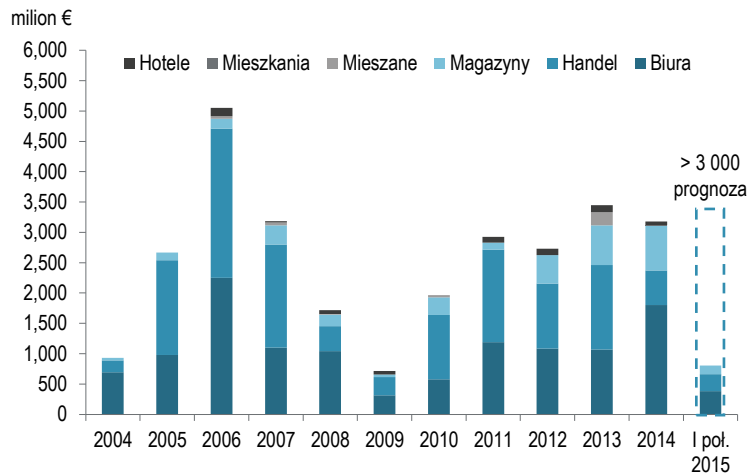


Produkcja przemysłowa, Maj 2015 r/r, Polska



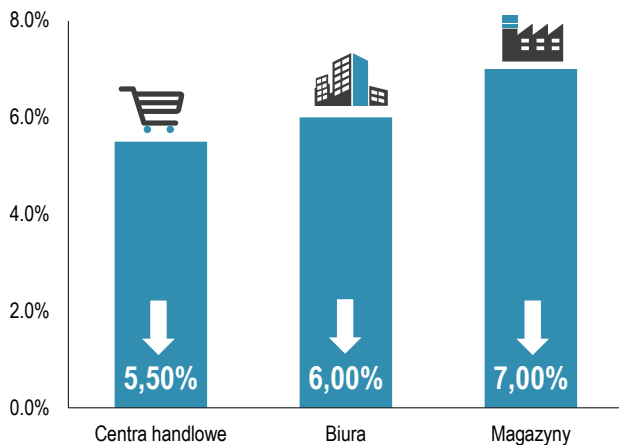
Źródło: Consensus Forecasts Czerwiec 2015, GUS, Eurostat, GfK Polonia, *prognoza

Wolumen inwestycji w Polsce



Oczekiwany w 2015 r. wolumen transakcji może osiągnąć poziom z 2014 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 II kw. 2015 r. wartość sfinalizowanych w Polsce transakcji sięgnęła 357 mln € i rozłożyła się na dwa sektory – biurowy (251 mln €) i handlowy (106 mln €), przy jednoczesnym braku transakcji w sektorze magazynowym. Choć wolumen transakcji w II kw. 2015 r. wyniósł jedynie 73% wartości odnotowanej w analogicznym okresie 2014 r., to inwestorzy pozostają w dobrych nastrojach, aktywnie poszukując nowych możliwości biznesowych. Jest to szczególnie widoczne w sektorze handlowym. Co ciekawe, w minionym kwartale nie odnotowano transakcji w sektorze magazynowym, choć w II kw. 2014 r. dotyczyły one 45% wolumenu inwestycyjnego.

W drugiej połowie 2015 r. oczekujemy zamknięcia dużych transakcji. W lipcu 2015 r. Fonciere Euris i Rallye podpisały przedwstępny umowę sprzedaży centrum handlowego Riviera w Gdyni na kwotę 291 mln € z możliwym wzrostem do 300 mln €. Zamknięcie transakcji spodziewane jest 31 sierpnia 2015 r. a jej finalizacja przełoży się na wolumen przekraczający połączone wartości inwestycyjne sektora handlowego z I i II kwartału 2015 r.

Biura w miastach regionalnych kontynuowały dobrą passę. Przy szeregu domkniętych transakcji i wielu w toku, uważamy, że 2015 r. będzie rekordowy pod względem regionalnych transakcji inwestycyjnych sektora biurowego a Warszawa pozostanie atrakcyjna dla wszystkich rodzajów inwestycji biurowych.

Jesteśmy przekonani, że 2015 będzie kolejnym dobrym rokiem dla Polski. Biorąc pod uwagę zaawansowane stadia transakcji, przewidujemy, że całkowity wolumen inwestycji przekroczy 3 mld €. Oczekuje się dalszych kompresji stóp kapitalizacji, również na rynkach regionalnych i sub-regionalnych.

Największe transakcje inwestycyjne w II kw. 2015 r.

| Sektor | Nieruchomość | Miasto | Cena | Sprzedający | Kupujący |
|--------|---|--------------------|-----------------------------|--|--------------------------|
| Biura | Nestlé House | Warszawa | 50 mln € | Kronos Capital | Hines REIT |
| Handel | Focus Mall Rybnik | Rybnik | poufne | Aviva Investors | Union Investment |
| Biura | Enterprise Park (90%) | Kraków | ok. 66 mln € | Avestus | Tristan Capital Partners |
| Biura | Kazimierz Office Center | Kraków | 42 mln € | GTC | GLL |
| Biura | Europlex | Warszawa | ok. 61 mln € | Akron Investment Central Eastern Europe II | Lone Star |
| Biura | Wiśniowy, Irydion, Millenium (część portfolio CEE AICEPF w Polsce, Czechach, Słowacji, Rumunii i na Węgrzech) | Warszawa, Katowice | 185 mln € za całe portfolio | AVIVA Investors | Lone Star |
| Handel | Factory Outlet Annapol, Factory Outlet & Futura Kraków (50%) | Warszawa, Kraków | ok. 60 mln € | Neinver | TH Real Estate |

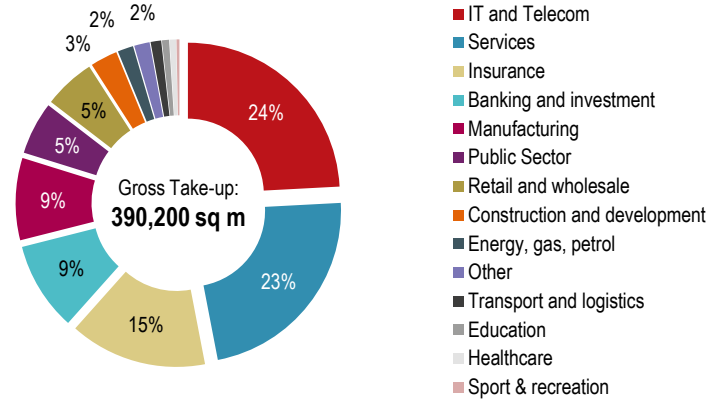


Key Leasing Transactions

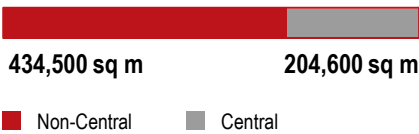
| Building | Occupier | Contract type | Deal size (sq m) |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------|
| Warsaw Spire | Confidential | Pre-let | 21,000 |
| Rondo 1 | EY | Renewal | 13,500 |
| Gdański Business Center | Aviva | Pre-let | 12,000 |
| Warsaw Spire | The Centre for EU Transport Projects | Pre-let | 6,200 |
| Gdański Business Center | KMD | New deal | 6,200 |
| Nimbus | Euler Hermes | New deal | 5,400 |

Take-up in H1 2015 by Sectors

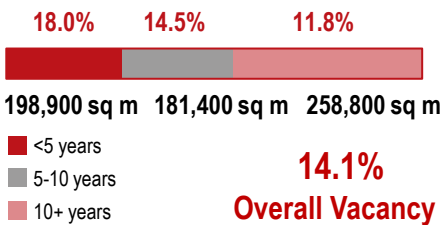
(excluding confidential deals)



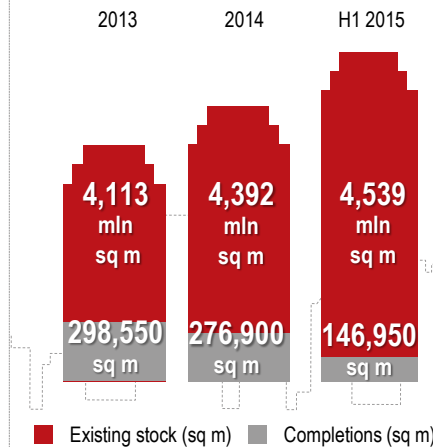
Vacant Space



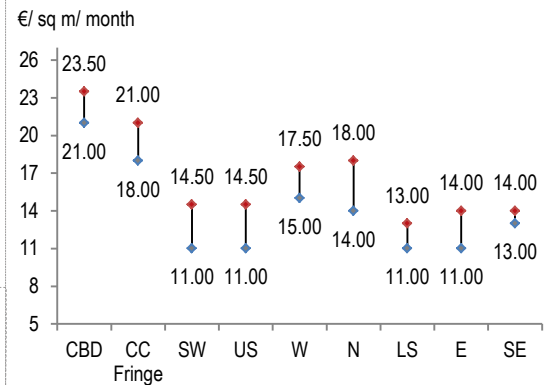
Age-class Vacancy



Existing Office Stock



Prime Headline Rents



- After a positive 2014 in Warsaw, take-up levels surged in H1 2015. Demand totalled 390,200 sq m, of which, around 221,100 sq m was taken up in Q2 2015. The positive sentiment in the leasing market is expected to continue for the remainder of 2015 and into 2016.
- In H1 2015, approximately 147,000 sq m of modern office space entered the market in Warsaw, almost 88,000 sq m of which came in Q2 alone.
- Development activity remains strong, with more than 725,000 sq m under construction and some 28,000 sq m under refurbishment.
- It is estimated that approximately 46% of the 207,000 sq m of office space planned for delivery over the course of H2 2015 is pre-leased.
- Q2 saw a further uptick in the vacancy rate, which stands at 14.1%. We expect the upward trend to continue along with new office completions.
- Prime rents fell slightly over the course of Q2. Currently, prime headline rents in Warsaw City Centre range between €21 and €23.5 / sq m / month. Non-Central locations lease at €11 to €18.0 / sq m / month.

Completions in Q2 2015

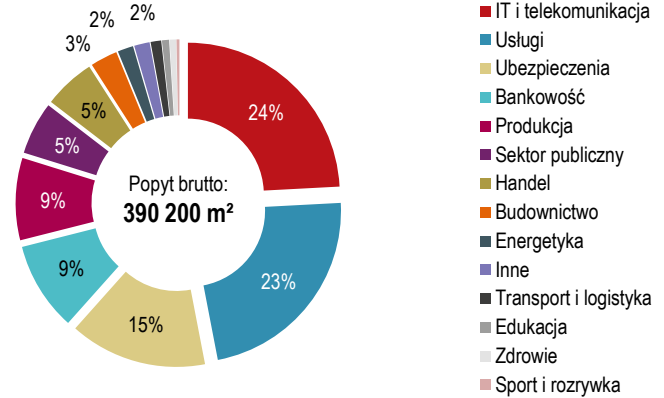
| Property | Developer | Submarket | Size (sq m) |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------|
| Postępu 14 | HB REAVIS | Upper South | 34,300 |
| Spektrum Tower | Europa Capital LLP / Warimpex Polska | City Centre Fringe | 27,300 |
| Park Rozwoju II | Echo Investment | Upper South | 16,800 |
| NC3 | ECI | Upper South | 6,000 |
| Taneczna Office Park A and B | DK Nieruchomości | Lower South | 3,400 |



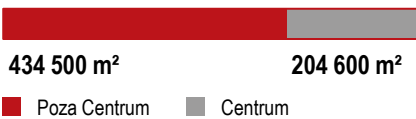
Największe transakcje najmu w II kw. 2015 r.

| Budynek | Najemca | Typ umowy | Powierzchnia (m ²) |
|-------------------------|---|------------|--------------------------------|
| Warsaw Spire | Poufny najemca | Przednajem | 21 000 |
| Rondo 1 | EY | Odnowienie | 13 500 |
| Gdański Business Center | Aviva | Przednajem | 12 000 |
| Warsaw Spire | Centrum Unijnych Projektów Transportowych | Przednajem | 6 200 |
| Gdański Business Center | KMD | Nowa umowa | 6 200 |
| Nimbus | Euler Hermes | Nowa umowa | 5 400 |

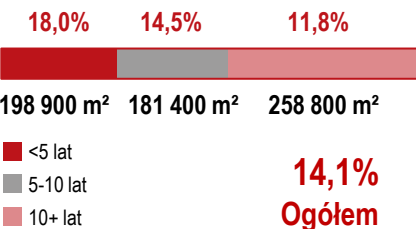
Popyt w I poł. 2015 r. wg sektorów (z wyłączeniem poufnych umów najmu)



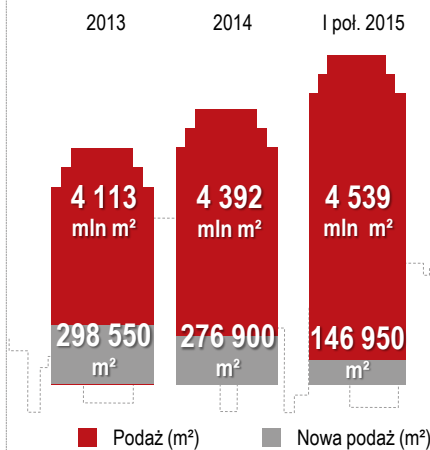
Współczynnik powierzchni niewynajętej



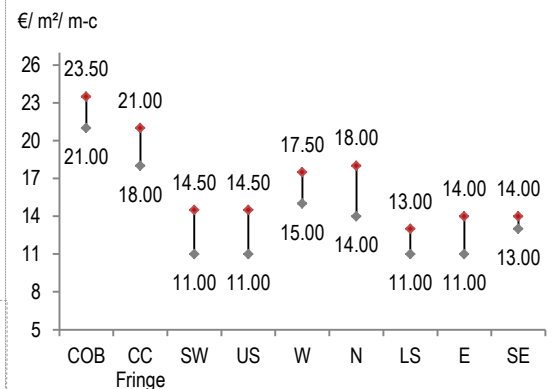
Powierzchnia niewynajęta względem wieku budynku



Istniejąca podaż biurowa



Najwyższe czynsze transakcyjne



- Po dobrym 2014 r., poziom popytu w I poł. 2015 r. zanotował znaczący wzrost. Całkowity popyt w I poł. 2015 r. wyniósł 390 200 m², z czego około 221 100 m² wynajętych zostało w II kw. Uważamy, że popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie także w kolejnych kwartałach 2015 r. oraz w 2016 r.
- W I poł. 2015 r. do użytku oddano prawie 147 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w tym 88 000 m² w samym II kw.
- Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie. Ponad 725 000 m² jest w budowie, dalsze 28 000 m² przechodzi modernizację.
- Szacujemy, że około 46% z 207 000 m² nowej podaży przewidzianej na II poł. 2015 r. jest zabezpieczone umowami najmu.
- Wskaźnik pustostanów na koniec II kw. wyniósł 14,1%. Spodziewamy się jego dalszego wzrostu wraz z wejściem na rynek nowej podaży w budowie.
- Stawki czynszu odnotowały niewielki spadek na przestrzeni II kw. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne w Centrum wahają się od 21 do 23,5 €/m² / miesiąc, oraz od 11 do 18 €/m² / miesiąc poza Centrum.

Nowa Podaż w II kw. 2015 r.

| Budynek | Deweloper | Strefa | Powierzchnia (m ²) |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Postępu 14 | HB REAVIS | US | 34 300 |
| Spektrum Tower | Europa Capital LLP / Warimpex Polska | CC Fringe | 27 300 |
| Park Rozwoju II | Echo Investment | US | 16 800 |
| NC3 | ECI | US | 6 000 |
| Taneczna Office Park A i B | DK Nieruchomości | LS | 3 400 |

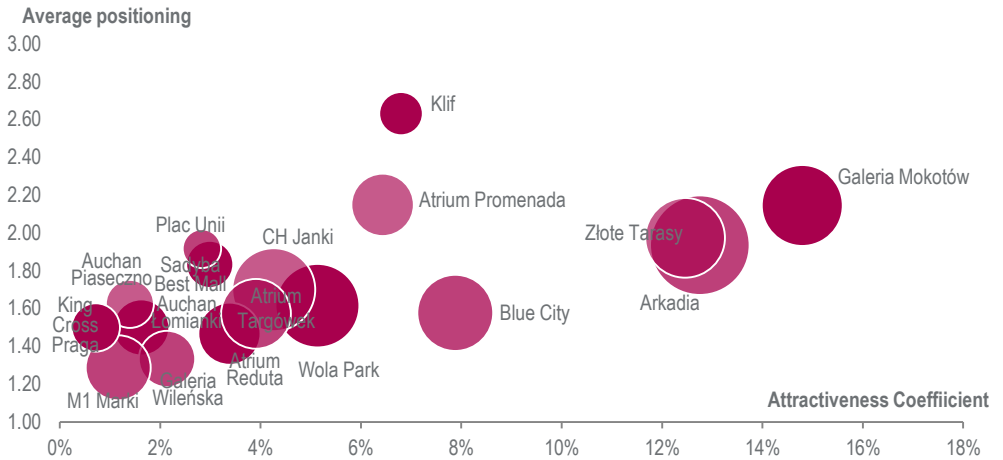


Distribution of stock between retail formats



Source: JLL

The attractiveness of the Warsaw's shopping centres



Source: JLL, dot size refers to GLA. More information and methodology to be found in the JLL „Wide or Unique – The retail offer dilemma” report

Prime rents (€/sq m/month)



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

The Warsaw Agglomeration represents the largest Polish retail market in terms of supply, accommodating over 1.11 million sq m of shopping centre space.

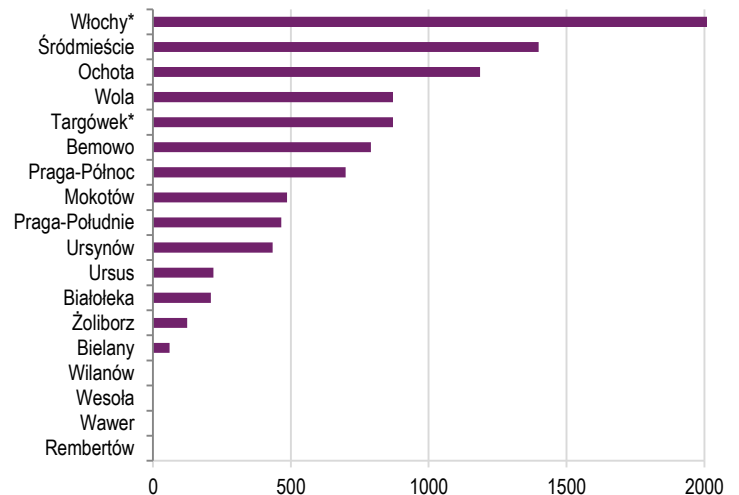
In addition, the spending power of its inhabitants (€10,339 per person per annum) exceeds the national average by 68%. However, with respect to shopping centre density per 1,000 inhabitants, Warsaw with a ratio of 437 sq m, remains behind other major metropolitan areas such as Wrocław, Poznań, Tri-City, Łódź, and Kraków. This situation, however, is likely to change in the mid to long-term as ca. 108,000 sq m of retail space is now under construction, most of which is in the wider metropolitan area. Additionally, GTC has already obtained the building permit for Galeria Północna (64,000 sq m of GLA) and the development will start in the coming days. Moreover, construction works on the historic CEDET department store have just begun.

Albeit a considerable volume, the available stock is well absorbed by the market which is reflected in one of the lowest vacancy rates countrywide. A couple of new international and domestic brands have opened on the Warsaw market recently: two French brands - Kiabi in Blue City and Courir in Galeria Mokotów, British Superdry in Złote Tarasy and Polish brand Scallini in Klif. Furthermore, US bakery firm Dunkin' Donuts has announced that it will open 44 cafes across Poland, with the first to launch in the capital city.

Schemes under construction in the Warsaw Agglomeration

| Property | Format | Developer | Size (sq m) |
|----------------------------|----------------------------|---|-------------|
| Fabryka Wołomin | Shopping centre | Park Handlowy Wołomin Sp. z o.o. | 23,500 |
| Wola Park extension | Shopping centre | IKEA Centres Poland | 17,600 |
| MODO Domy Mody | Shopping centre | Devin Investments | 16,000 |
| Ferio Wawer | Shopping centre | Raiffeisen Evolution Project Development GmbH | 12,500 |
| Galeria Legionowo | Shopping centre | Mediq | 10,500 |
| CEDET | Department store | Immobel | 7,000 |
| Hala Koszyki | Catering/ dining/ services | Griffin Group | 6,000 |
| Factory Ursus extension | Outlet centre | Neinver | 6,000 |
| Plac Vogla | Retail Park | Ghelamco | 5,000 |
| Atrium Promenada extension | Shopping centre | Atrium European Real Estate Limited | 3,500 |

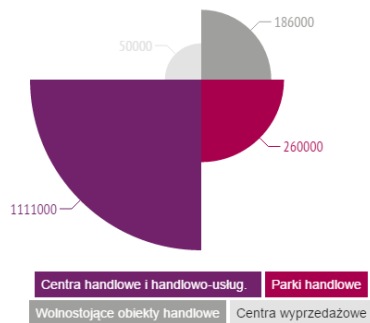
Shopping centre density per 1,000 inhabitants



*Włochy and Targówek districts include Centrum Janki and M1 Marki schemes accordingly; the shopping centre refers to scheme with at least 5,000 sq m of GLA and 11 units.

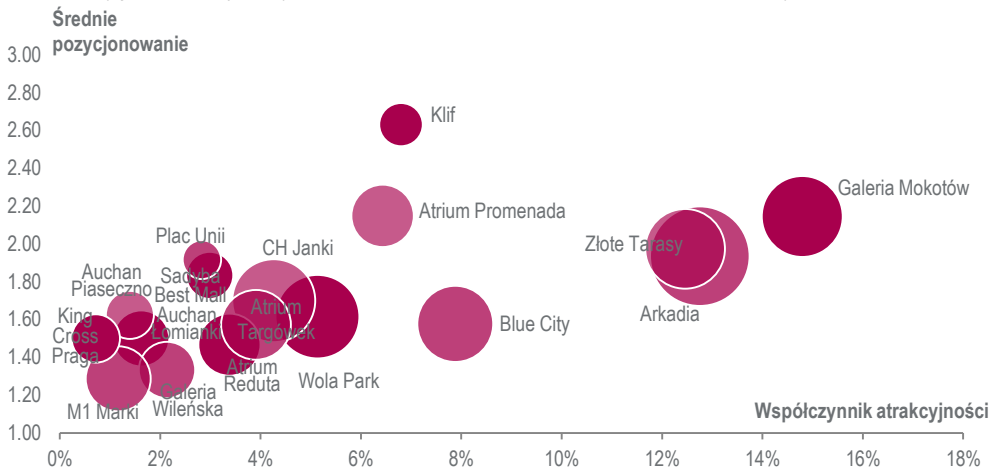


Podaż według typów obiektów



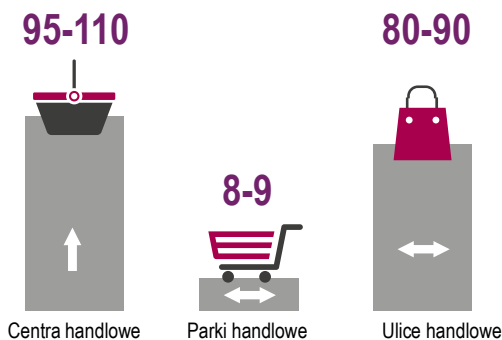
Źródło: JLL

Atrakcyjność oferty warszawskich centrów handlowych



Źródło: JLL, wielkość kropki oznacza powierzchnię najmu GLA. Więcej informacji i metodologia badania w raporcie JLL: „Szeroka czy Unikalna? Badanie oferty polskich centrów handlowych”.

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.

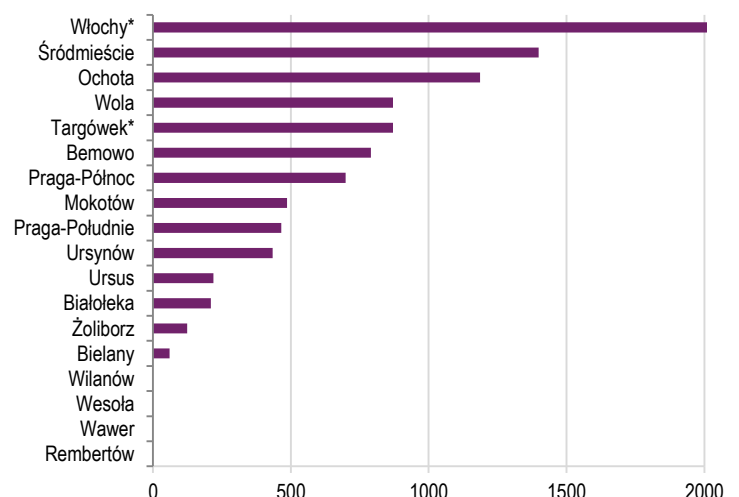
Projekty handlowe w budowie w Aglomeracji Warszawy

| Projekt | Format | Deweloper | Powierzchnia (m ²) |
|----------------------------|----------------------|---|--------------------------------|
| Fabryka Wolomin | Centrum handlowe | Park Handlowy Wolomin Sp. z o.o. | 23 500 |
| Wola Park rozbudowa | Centrum handlowe | IKEA Centres Poland | 17 600 |
| MODO Domy Mody | Centrum handlowe | Devin Investments | 16 000 |
| Ferio Wawer | Centrum handlowe | Raiffeisen Evolution Project Development GmbH | 12 500 |
| Galeria Legionowo | Centrum handlowe | Mediq | 10 500 |
| CEDET | Dom towarowy | Immobel | 7 000 |
| Hala Koszyki | Usługi/ gastronomia | Griffin Group | 6 000 |
| Factory Ursus rozbudowa | Centrum wyprzedażowe | Neinver | 6 000 |
| Plac Vogla | Park handlowy | Ghelamco | 5 000 |
| Atrium Promenada rozbudowa | Centrum handlowe | Atrium European Real Estate Limited | 3 500 |

Agglomeracja Warszawy reprezentuje największy rynek handlowy w Polsce, oferując ponad 1,11 mln m² powierzchni najmu w centrach handlowych. Dodatkowo, mieszkańcy Aglomeracji Warszawy dysponują najwyższą roczną siłą nabywczą w kraju, która przewyższa średnią krajową o 68%. Pomimo tego, rynek warszawski jest jednym z najmniej nasyconych w kraju (437 m² na 1 000 mieszkańców), co plasuje Warszawę za Wrocławiem, Poznaniem, Trójmiastem, Łodzią i Krakowem. Sytuacja ta może wkrótce ulec zmianie, z uwagi na to, że ok. 108 000 m² powierzchni najmu jest obecnie w budowie. Dodatkowo, GTC uzyskało ostatnio pozwolenie na budowę Galerii Północnej (64 000 m² GLA). Prace ruszą w ciągu najbliższych dni. Co więcej, rozpoczęto właśnie prace konstrukcyjne na terenie historycznego domu towarowego CEDET.

Mimo wysokiej podaży, rynek warszawski dobrze absorbuje obecne zasoby, o czym świadczy jeden z najniższych wskaźników niewynajętej powierzchni handlowej w kraju. W ostatnim czasie w warszawskich centrach handlowych pojawiło się kilka międzynarodowych i krajowych marek, w tym m.in. dwie francuskie sieci: Kiabi w Blue City i Courir w Galerii Mokotów, brytyjskie Superdry w Złotych Tarasach i polska marka Scallini w Klifie. Dodatkowo, kultowa marka Dunkin' Donuts właśnie ogłosiła zaplanowane otwarcie 44 kawiarni w całej Polsce, obierając stolicę za przyczółek swojej ekspansji.

Nasylenie powierzchni centrów handlowych na 1 000 mieszkańców



*Dzielnice Włochy i Targówek uwzględniają odpowiednio Centrum Janki i M1 Marki; centrum handlowe odnosi się do obiektu o powierzchni najmu minimum 5 000 m² GLA i 11 lokali.

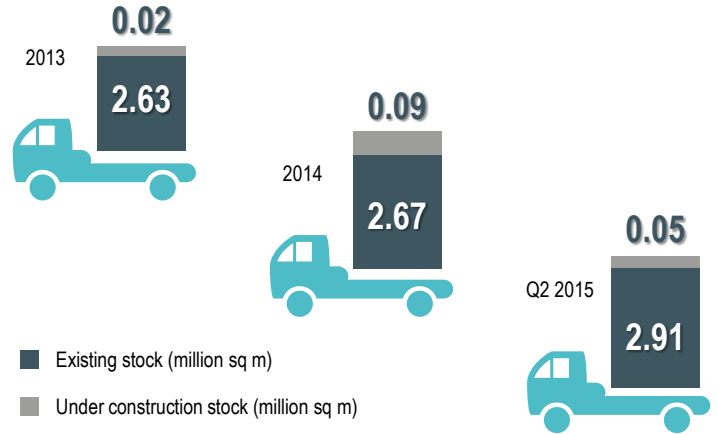


New Buildings

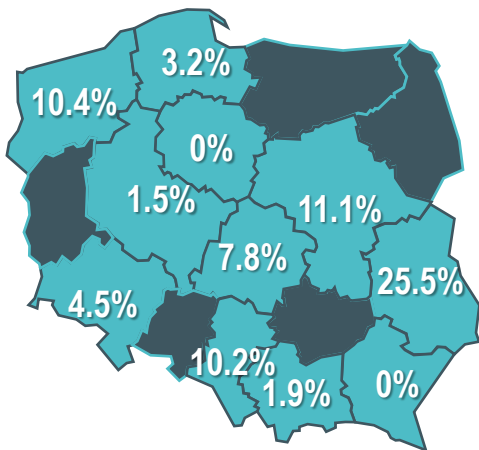
| Property | Region | Size (sq m) |
|----------------|-------------------|-------------|
| P3 Mszczonów | Warsaw Suburbs | 46,000 |
| Ideal Idea III | Warsaw Inner City | 6,500 |

Supply (sq m)

Warsaw Inner City & Warsaw Suburbs zones combined

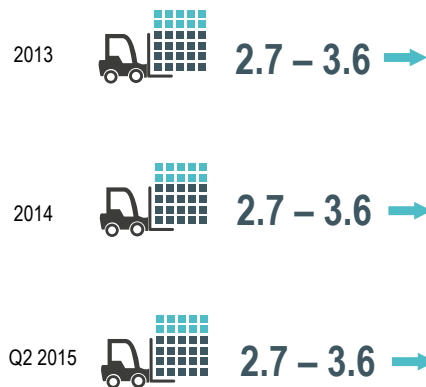


Vacancy Rate



Prime Rents (€/sq m/month)

Warsaw Suburbs



Demand in Q2 2015

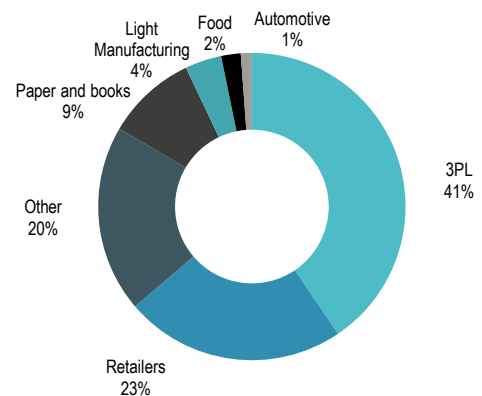


Key Transactions in Q2 2015

| Tenant | Property | Size (sq m) | Sector |
|---------------------|--------------------------|-------------|----------|
| Fiege | PointPark Mszczonów | 17,200 | 3PL |
| Matras | MLP Pruszków II | 14,000 | Retailer |
| Nagel | Logicor Święcice II | 11,200 | 3PL |
| Ejko | Panattoni Parki Grodzisk | 6,400 | 3PL |
| Confidential tenant | Raszyn Business Park | 5,900 | Other |

Net take-up by Sector

Warsaw Inner City & Warsaw Suburbs zones combined



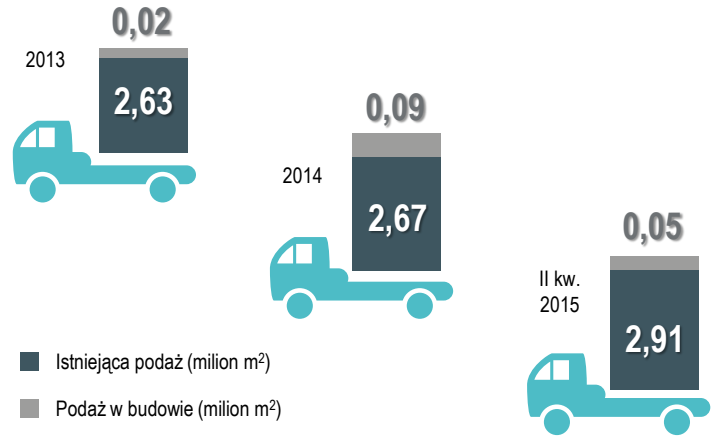


Nowe budynki

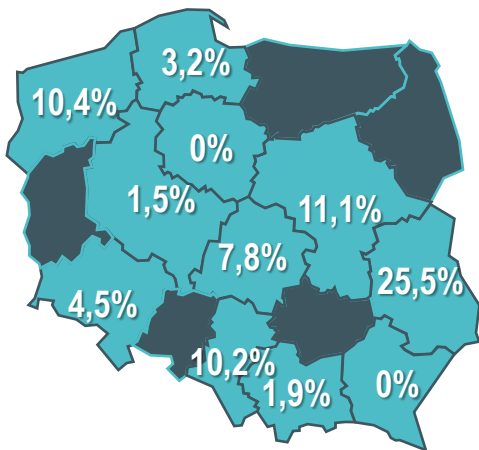
| Projekt | Region | Powierzchnia (m ²) |
|----------------|------------------|--------------------------------|
| P3 Mszczonów | Warszawa Okolice | 46 000 |
| Ideal Idea III | Warszawa Miasto | 6 500 |

Podaż (m²)

Łącznie strefy Warszawa Miasto i Okolice Warszawy

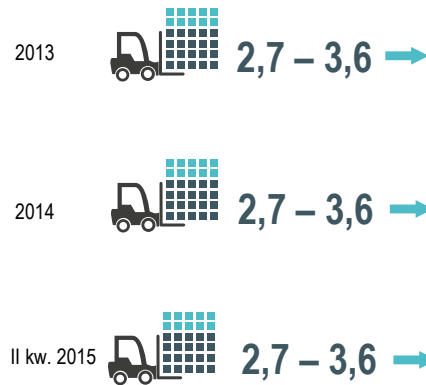


Wskaźnik pustostanów

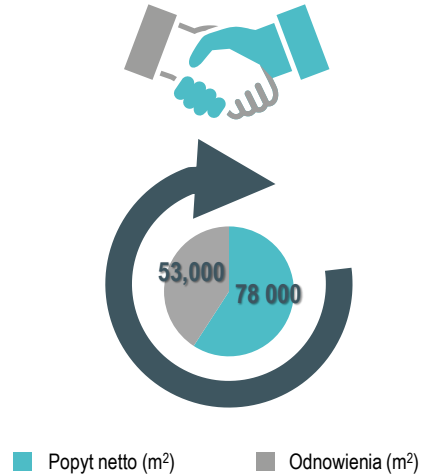


Czynsze „Prime”

(€/ m²/ miesiąc), Okolice Warszawy



Popyt

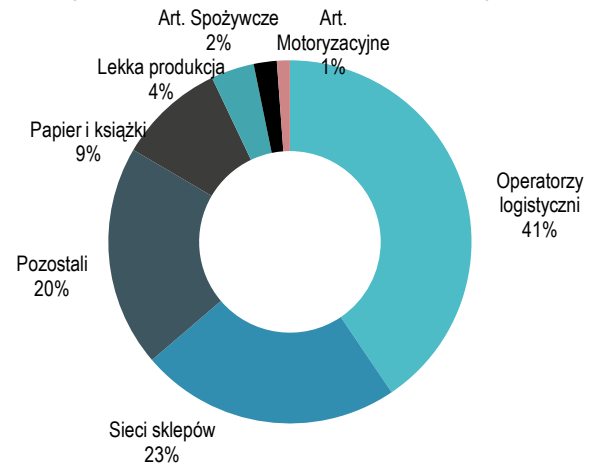


Kluczowe transakcje najmu w II kw. 2015 r.

| Najemca | Park | Powierzchnia (m ²) | Sektor |
|----------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Fiege | PointPark Mszczonów | 17 200 | Operator logistyczny |
| Matras | MLP Pruszków II | 14 000 | Sieć sklepów |
| Nagel | Logicor Święcice II | 11 200 | Operator logistyczny |
| Ejko | Panattoni Park Grodzisk | 6 400 | Operator logistyczny |
| Najemca poufny | Raszyn Business Park | 5 900 | Inny |

Popyt netto według sektorów

Łącznie strefy Warszawa Miasto i Okolice Warszawy





Tomasz Trzósło

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 Operating 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



Business Services Sector in Poland 2015



Poland Retail Market Q2 2015



From the lenders perspective RE financing in Poland



CEE Investment Market Pulse H1 2015



Acupuncture of Warsaw



Pulse Office Market Q2 2015

Upcoming Research:

Poland Industrial Market Q2 2015