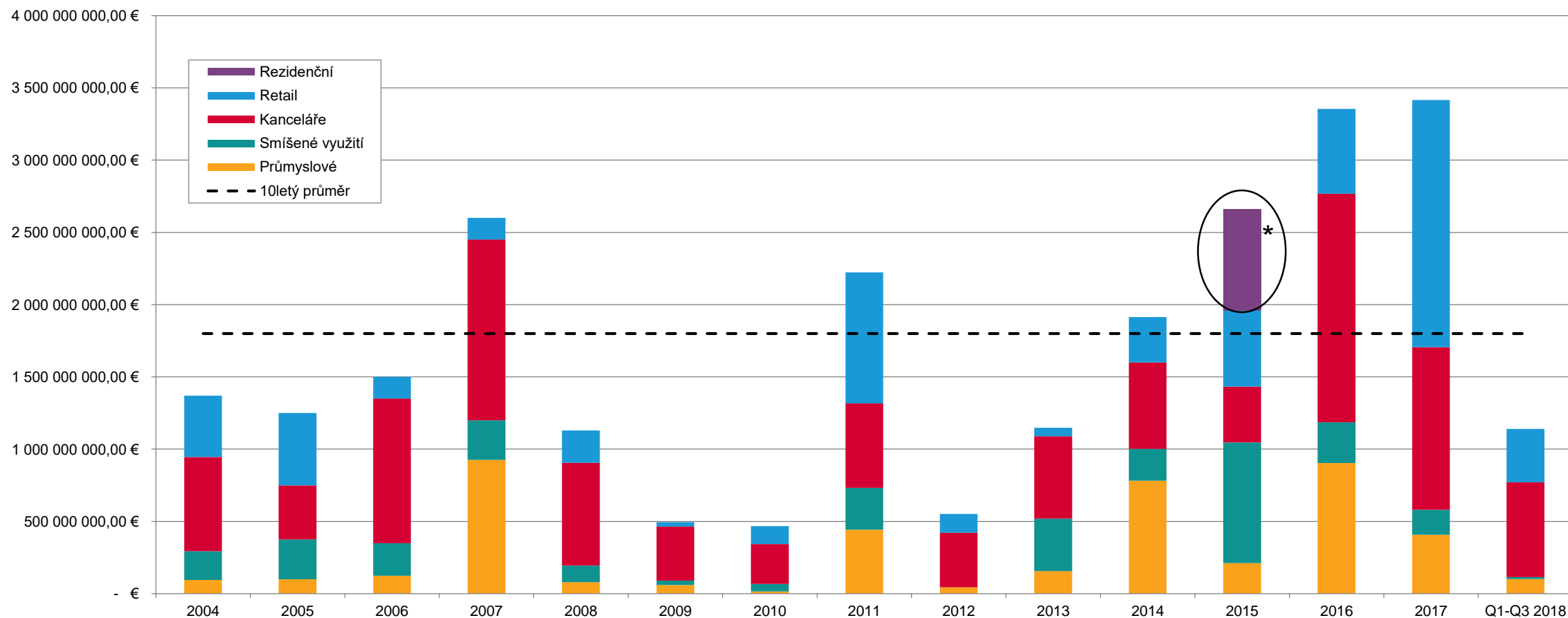


DISKUSNÍ PANEL

INVESTICE A NEMOVITOSTI

INVESTIČNÍ TRH V ČR

INVESTIČNÍ OBJEM V ČESKÉ REPUBLICE DLE SEKTORU (€MLD.)



* Prodej rezidenčního portfolia "RPG Byty" s objemem cca. 700 milionů EUR významně ovlivnil celkový roční objem v roce 2015.

INVESTIČNÍ TRH V ČR | 2018 YTD

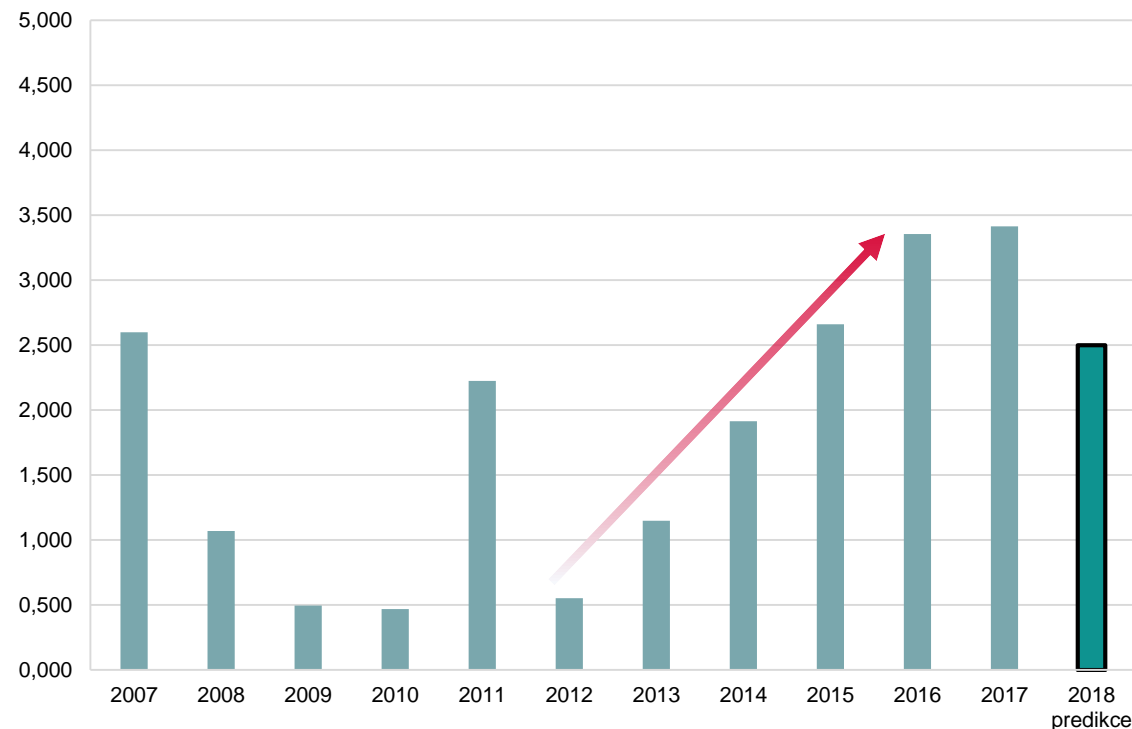
2018 YTD

Přes €1,15 mld. proinvestováno v 2018, což představuje meziroční pokles o 52 %.

Výnosy ve všech sektorech zůstávají oproti předchozím obdobím na stejných úrovních.

Zatím **největší investiční transakcí** tohoto roku (uzavřenou v Q2 2018) byla akvizice obchodního centra Futurum v Hradci Králové, které získala společnost CPI.

INVESTIČNÍ OBJEM V ČESKÉ REPUBLICE (€ MLD.)



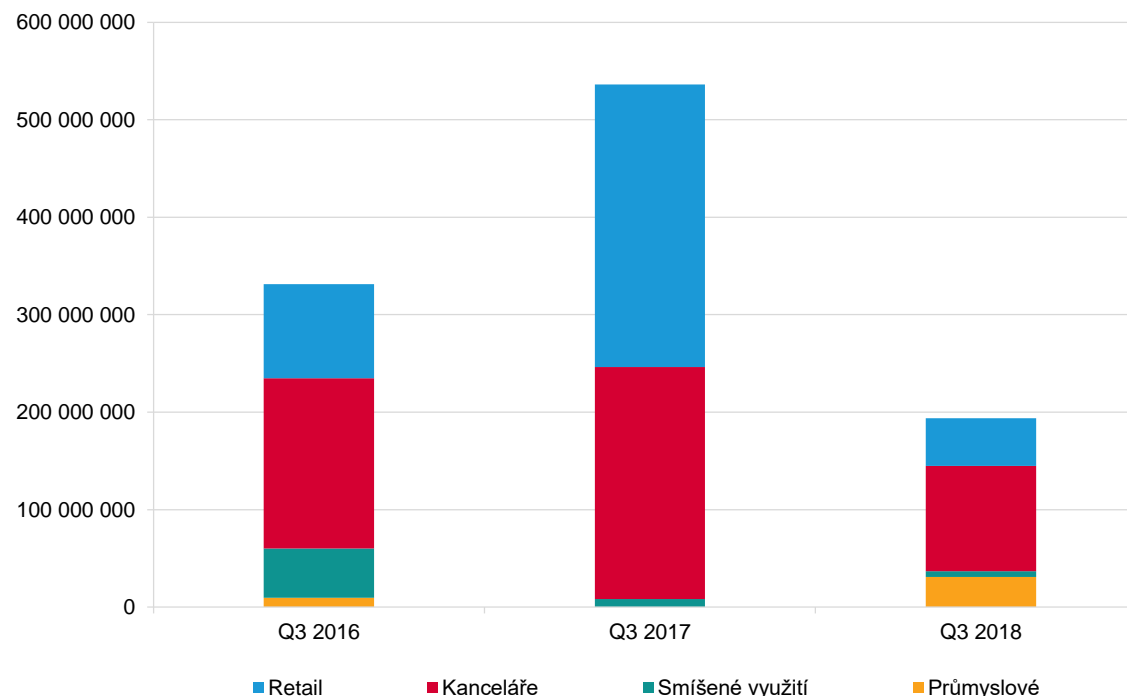
INVESTIČNÍ TRH V ČR | Q3 2018

Q 3 2 0 1 8

€194 mil. bylo proinvestováno v Q3 2018, což představuje pokles o 70 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a zároveň pokles o 64 % meziročně.

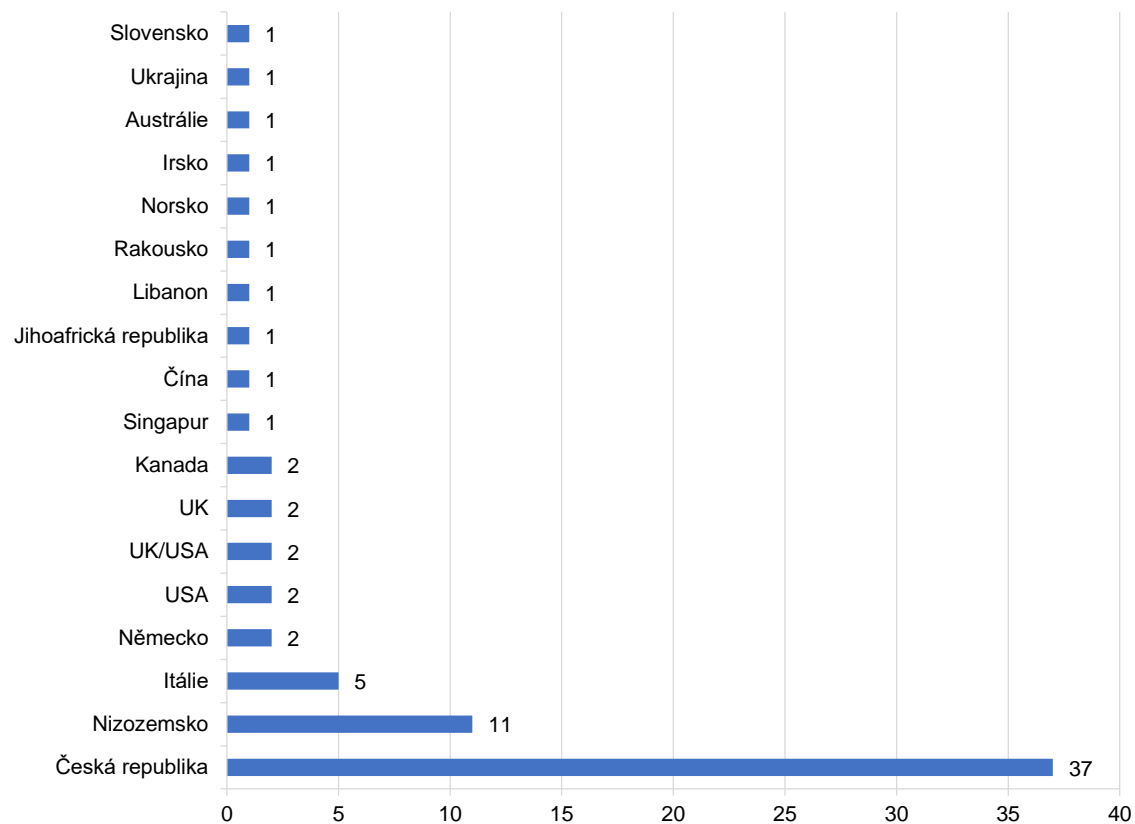
Největší investiční transakcí třetího kvartálu byl prodej portfolia českých nákupních parků, které prodávali čeští developéři KPD Group a Exafin. V součtu se cena pohybovala kolem jedné miliardy korun.

INVESTIČNÍ OBJEM DLE SEKTORU
(€ MIL.)

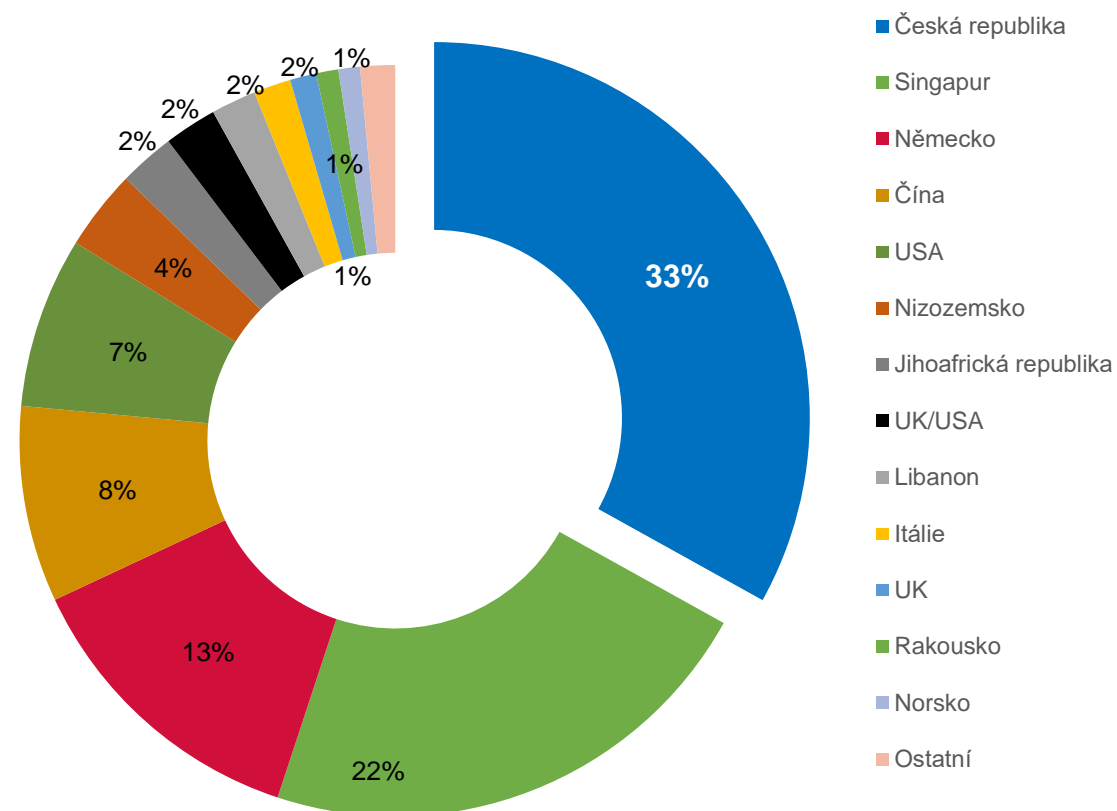


INVESTIČNÍ TRH V ČR

POČET TRANSAKCÍ DLE NÁRODNOSTI
(2016)

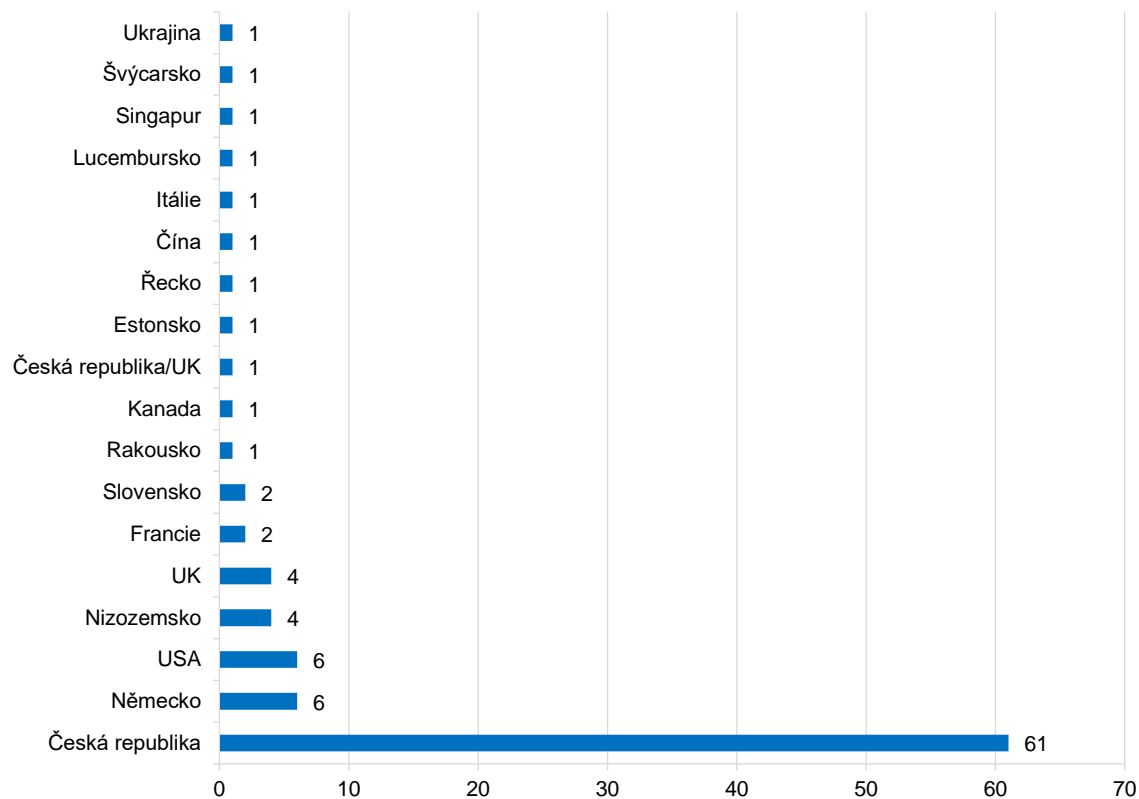


OBJEM TRANSAKCÍ DLE NÁRODNOSTI
(2016, EUR MIL.)

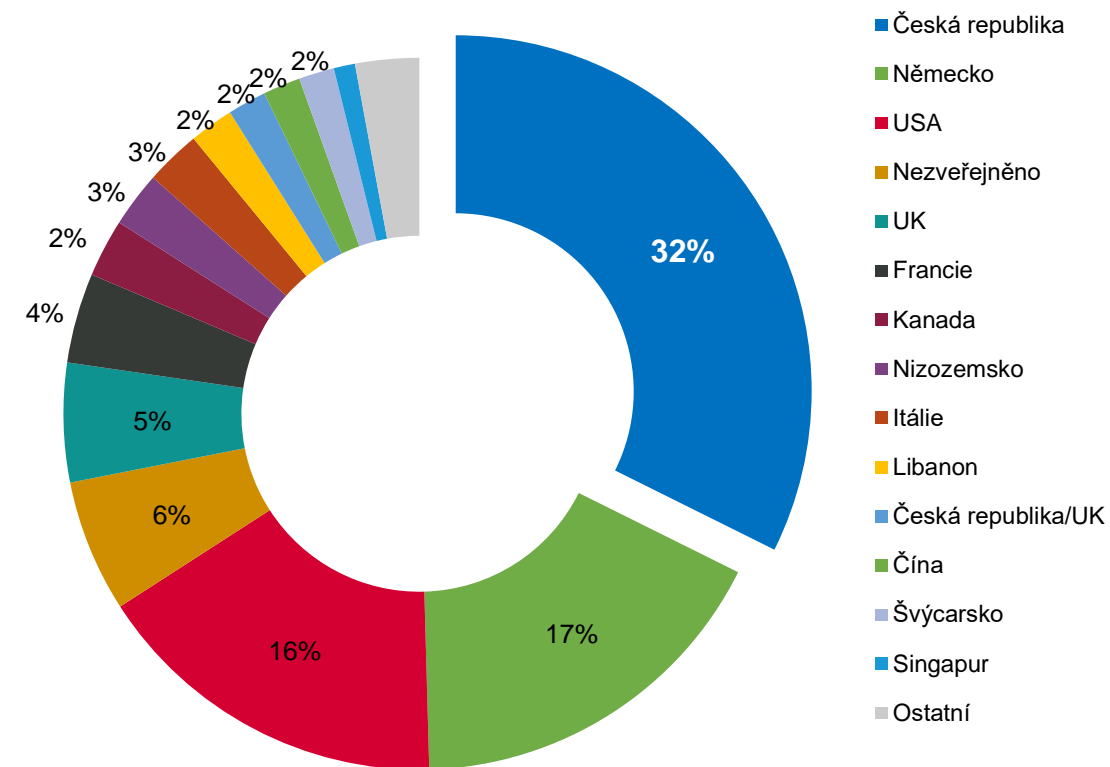


INVESTIČNÍ TRH V ČR

POČET TRANSAKČÍ DLE NÁRODNOSTI
(2017)

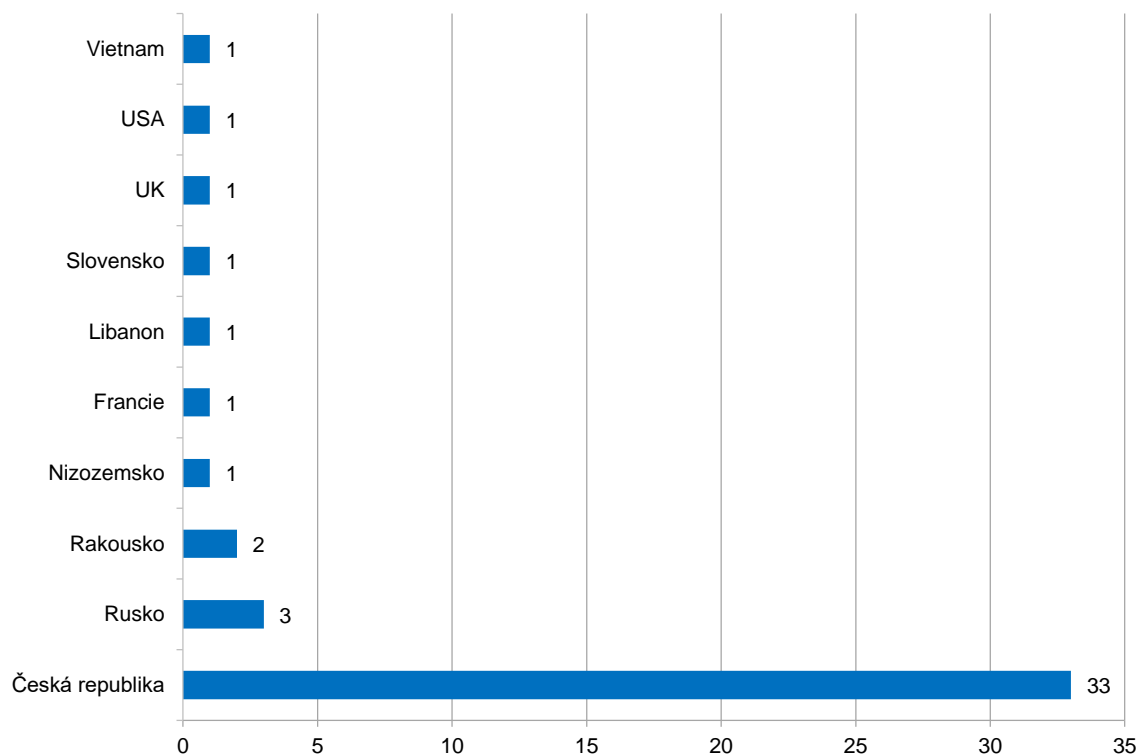


OBJEM TRANSAKČÍ DLE NÁRODNOSTI
(2017, EUR MIL.)

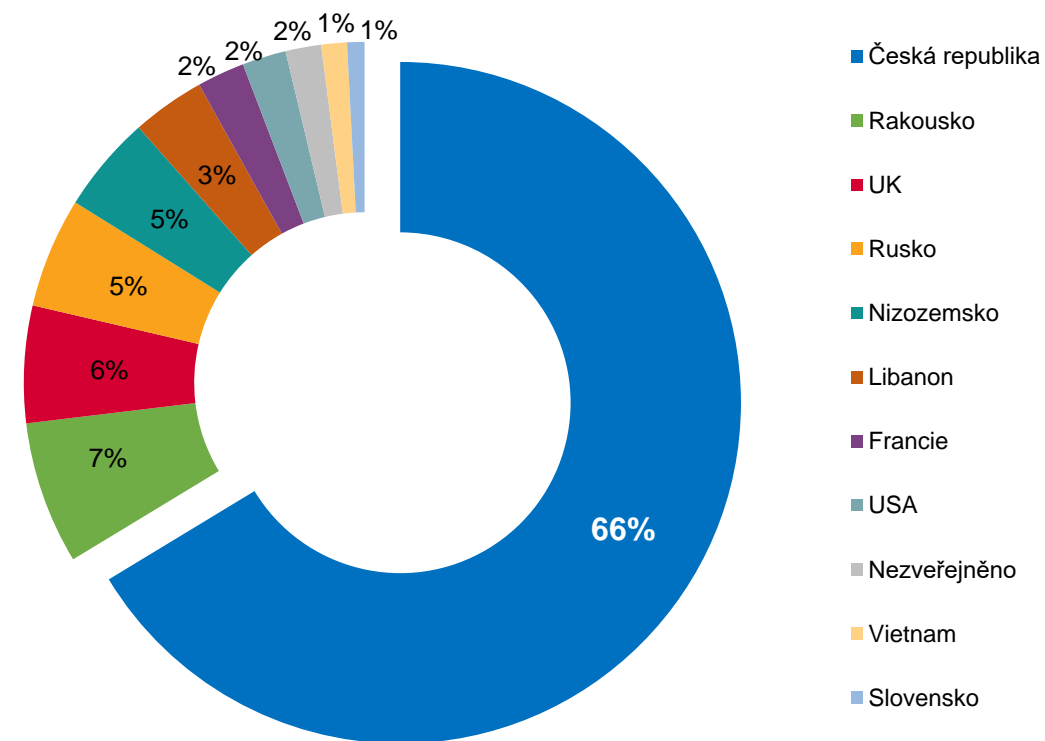


INVESTIČNÍ TRH V ČR

POČET TRANSAKČÍ DLE NÁRODNOSTI
(Q1 - Q3 2018)

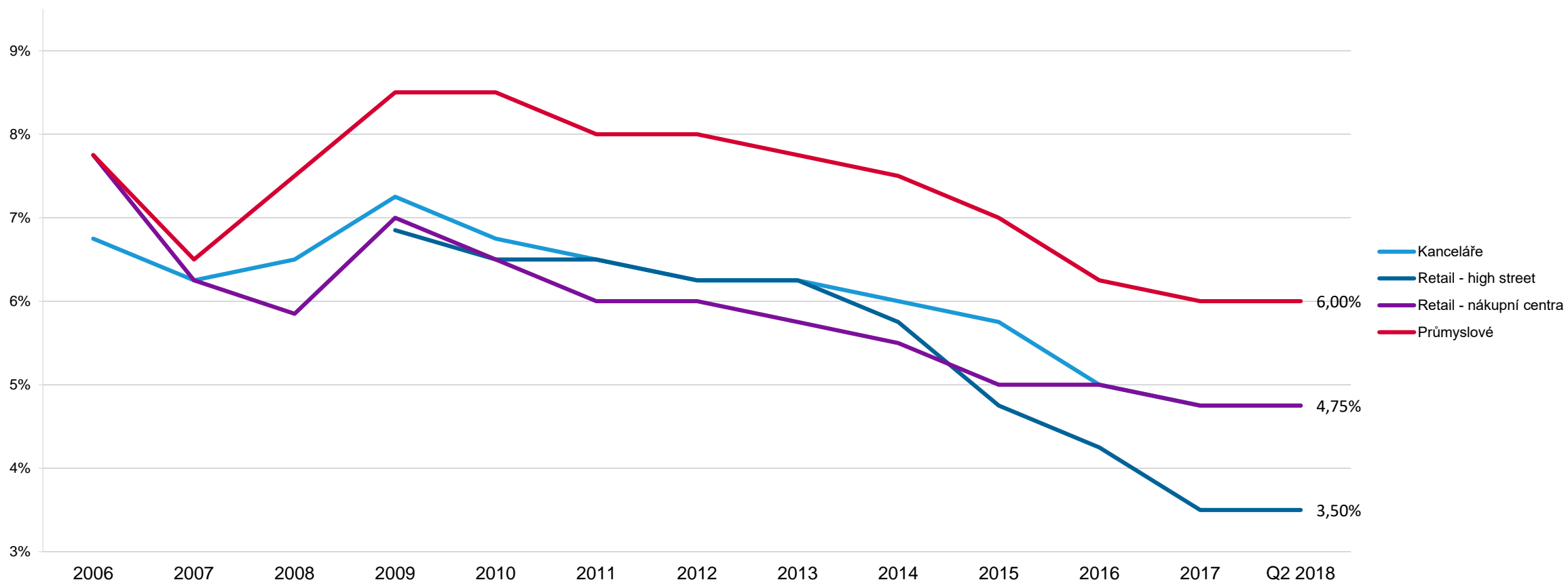


OBJEM TRANSAKČÍ DLE NÁRODNOSTI
(Q1 - Q3 2018, EUR MIL.)



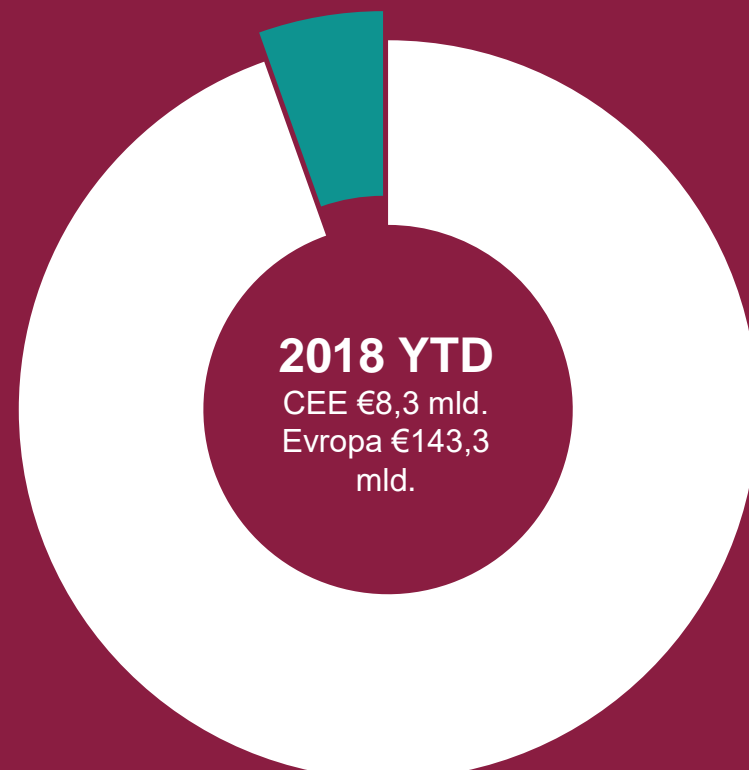
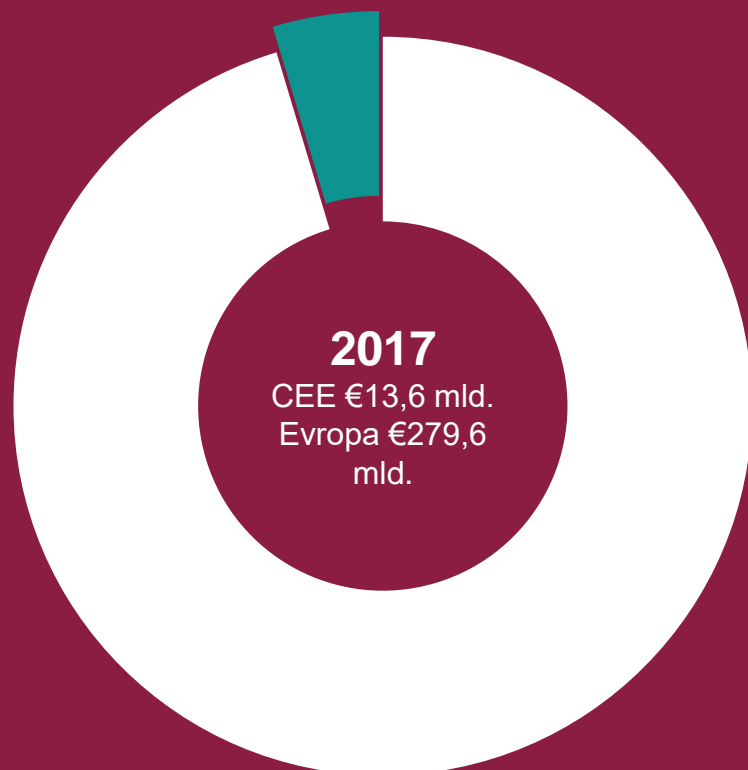
INVESTIČNÍ TRH V ČR

VÝNOSOVÉ HODNOTY (YIELDS) DLE SEKTORŮ



INVESTIČNÍ TRH V EVROPĚ

INVESTIČNÍ OBJEM V EVROPĚ



INVESTIČNÍ TRH V CEE

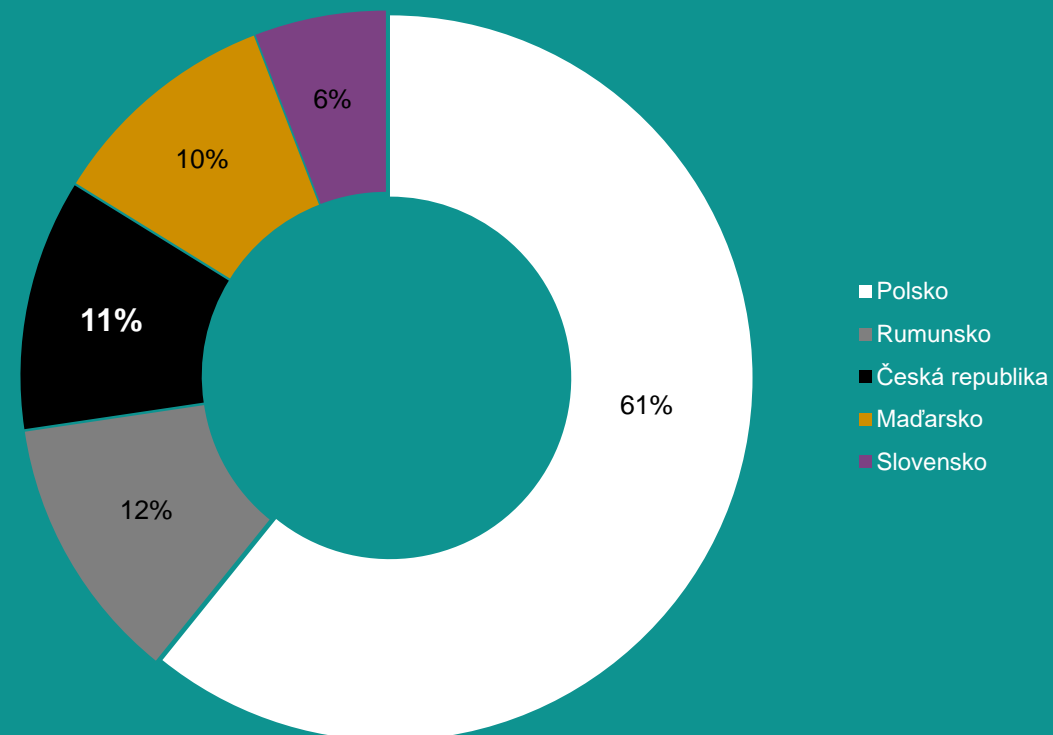
2018 YTD

STRUKTURA INVESTIČNÍHO TRHU V
CEE REGIONU (DLE ZEMĚ)

€8,25 mld. proinvestováno v rámci CEE

Česká republika je na 3. místě
z hlediska objemu transakcí v CEE regionu

€1,15 mld. investováno v České republice
což představovalo 11 % z celkového objemu transakcí v CEE regionu



INVESTIČNÍ TRH V ČR

NEJVĚTŠÍ INVESTIČNÍ TRANSAKCE V JEDNOTLIVÝCH LETECH

2016



P3 Portfolio, Česká republika
Sektor: průmyslový
Velikost: 85 830 m² (15 projektů)
Yield: ca. 6,00 % (odhad)
Prodávající: TPG Capital, Ivanhoe
Kupující: GIC



Florentinum, Praha
Sektor: kanceláře
Velikost: 56 500 m²
Yield: 4,85 % (odhad)
Prodávající: Penta Inv.
Kupující: CEFC



The Park, Praha
Sektor: kanceláře
Velikost: 166 000 m²
Yield: 6,25-6,50 % (odhad)
Prodávající: Starwood Capital
Kupující: Deko Immobilien

2017



OC Olympia Brno, Brno
Sektor: retail
Velikost: 85 000 m²
Yield: 5,25 % (odhad)
Prodávající: ECE & Rockspring
Kupující: Deutsche EuroShop



Fahrenheit Portfolio, ČR
Sektor: retail a kanceláře
Velikost: 110 000 m² - 3 projekty (odhad)
Yield: -%
Prodávající: CBRE GI
Kupující: CPI Property



OC Letňany, Praha
Sektor: retail
Velikost: 67,000 m²
Yield: 5,50 % (odhad)
Prodávající: Tesco
Kupující: CBRE GI

2018 YTD



OC Futurum, Hradec Králové
Velikost: 66 000 m²
Yield: - %
Prodávající: Mayer Bergman
Kupující: CPI Property



Metronom Business Centre, Praha
Velikost: 33 000 m²
Yield: 5,90 % (odhad)
Prodávající: HB Reavis
Kupující: Reico



Visionary, Praha
Velikost: 23 800 m²
Yield: 6,00 % (odhad)
Prodávající: Skanska
Kupující: CA Immo

INVESTIČNÍ TRH V ČR

NEJAKTIVNĚJŠÍ DOMÁCÍ INVESTOŘI V LETECH (Z HLEDISKA OBJEMU A POČTU TRANSAKČÍ)

2016

2017

2018 YTD



REICO
2 investiční transakce:
• Rohan BC, Praha
• City Tower, Praha



CPI Property Group
4 investiční transakce:
• Bondy Centrum Ml. Boleslav
• Gěčko České Budějovice
• My Box Brandýs nad Labem
• 70 obchodů COOP



Redside
3 investiční transakce:
• IVG Portfolio, Praha
(3 kancelářské budovy)
• Panorama BC, Praha
• OBI Jablonec



CPI Property Group
2 investiční transakce:
• Fahrenheit Portfolio
(1 kancelářské a 2 retailové budovy)
• OC Královo Pole, Brno



Crestyl
3 investiční transakce:
• Central Kladno
• Tesco Brno
• Náměstí Republiky 7, Praha



Caerus Investment
2 investiční transakce:
• Futurama BP A,B,C - Praha
• Futurama BP F - Praha



CPI Property Group
1 investiční transakce:
• OC Futurum, Hradec Králové



REICO
1 investiční transakce:
• Metronom Business Centre, Praha

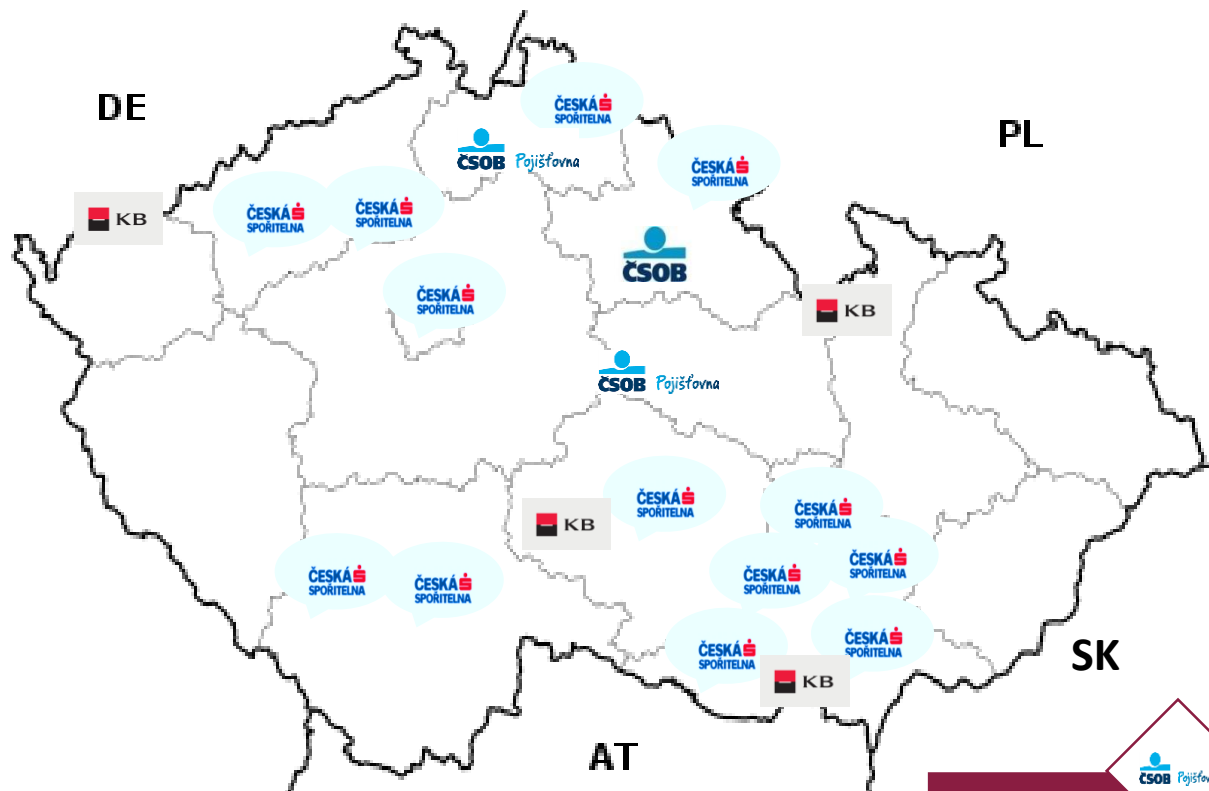


Investika
2 investiční transakce:
• BC Bohemia, Plzeň
• CS Cargo (Liberec, Jičín, Litomyšl)



Českomoravská Nemovitostní
2 investiční transakce:
• Nestlé, Praha
• ŠkoFin, Praha

PŘEHLED PRODANÝCH NEMOVITOSTÍ V REGIONECH



Kupující:

- v průměru 10 nabídek
- kupující buď lokální investoři z daného regionu, nebo investoři v rámci celé ČR

Yield:

- Dosahované yieldy 4,5 % - 7,5 %
→ podle lokality a délky LeaseBack



- Pardubice – Br. Veverkových
- Pardubice – Smilova
- Pardubice – Masarykovo nám.
- Liberec
- Hradec Králové (ČSOB)



- Humpolec
- Ivančice
- Jablonec nad Nisou
- Kyjov
- Písek
- Strakonice
- Praha – Vinohradská
- Roudnice nad Labem
- Trutnov
- Ústěk
- Znojmo



- Králíky
- Pelhřimov
- Znojmo
- Nejdek

INVESTIČNÍ TRH V ČR



Finance

Zvýšení úrokových sazeb



Růst nájemného

Kanceláře, poptávka a náklady
na výstavbu



Delší cykly

Tendence vyhnout se velkým
výkyvům z pohledu všech
zúčastněných stran



„Hot Money“

Korea, Singapur, Japonsko



Retail

Velmi náročný; ecomerce



Logistika ve strategických
lokalitych

NÁJMY KOMERČNÍCH (RETAILOVÝCH) NEMOVITOSTÍ

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ V PRAZE

High street:

200,00 – 220,00 EUR / m² / měsíc

Nákupní centra:

125,00 – 160,00 EUR / m² / měsíc

Retailové parky:

8,0 – 12,00 EUR / m² / měsíc

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ V BRNĚ

High street:

70,00 EUR / m² / měsíc

Nákupní centra:

55,00 EUR / m² / měsíc

Retailové parky:

9,00 EUR / m² / měsíc

*PŘÍKLAD – ANALÝZA BANKOVNÍCH POBOČEK:

Shrnutí:

U poboček, které neměly sjednané opce na prodloužení smlouvy se zvyšovalo nájemné (přirozeně se týkalo převážně poboček v atraktivních lokalitách).

→

Většina majitelů nemovitostí nyní požaduje zvýšení nájemného.

NÁJMY KOMERČNÍCH (KANCELÁŘSKÝCH) NEMOVITOSTÍ

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ V PRAZE

Centrum: 21,00 – 22,00 EUR / m² / měsíc

Širší centrum: 15,00 – 16,50 EUR / m² / měsíc

Vnější město: 13,50 – 15,00 EUR / m² / měsíc

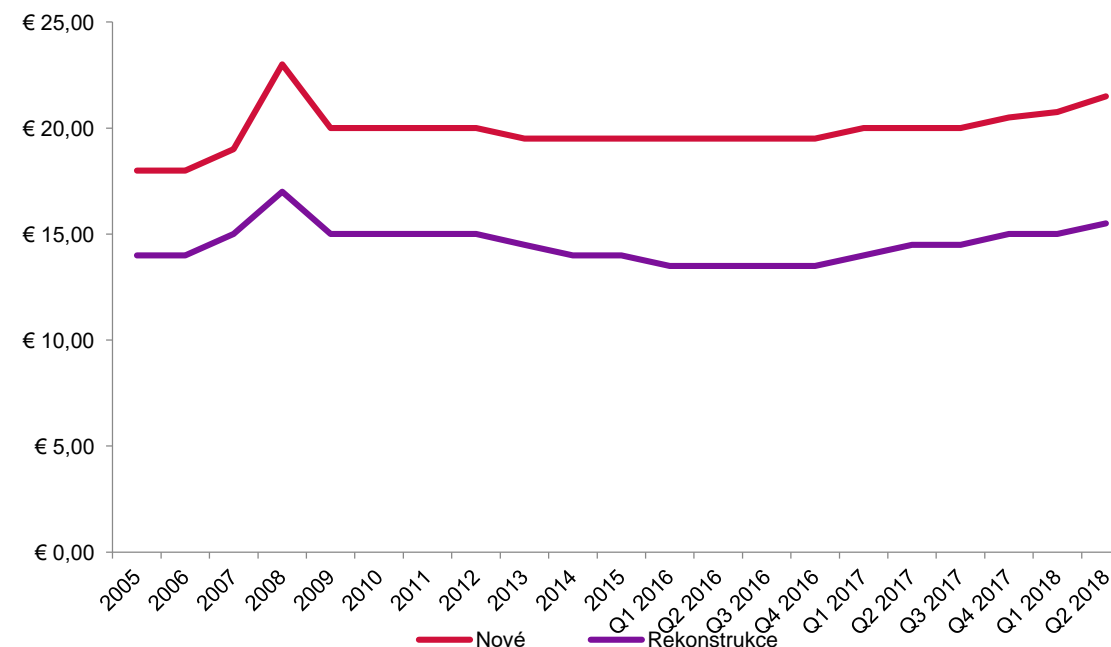
NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ V BRNĚ

14,00 – 14,50 EUR / m² / měsíc

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ V OSTRAVĚ

11,50 EUR / m² / měsíc

VÝVOJ NEJVYŠŠÍHO DOSAHOVANÉHO NÁJEMNÉHO V PRAZE (EUR / M² / MĚSÍC)



KANCELÁŘSKÝ TRH V ČR



Růst nájemného

Především ve vnitřním centru
(jako např. Karlín, Pankrác,
Anděl)



Nové vstupy na trh

Mezinárodní společnosti
(sdílená servisní centra atd.)
Může zahrnovat Brexit



Dopad nových technologií

PROptech
Digitalizace



Mění se doba pronájmu

(flexibilita, ale i prodlužování
doby nájmu v závislosti na typu
nájemce)



Pronajímatel - Nájemce v rovnováze



Expanze co-workingových center

Q&A