

# CEE Investment Opportunities Prague, Warsaw or ...?

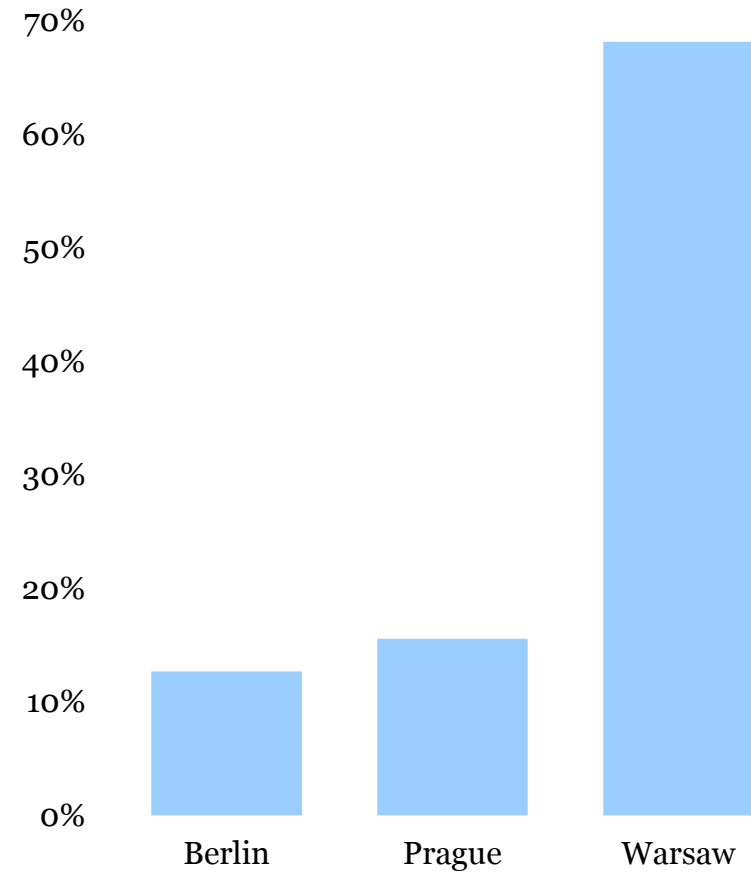
Michał Nawrot  
Associate, Peakside Capital

# Prague, Warsaw or ...? / Office Market (1)

## Office Stock



## Stock Development / Last 5Y



# Prague, Warsaw or ...? / Office Market (2)

Scale

Prague...

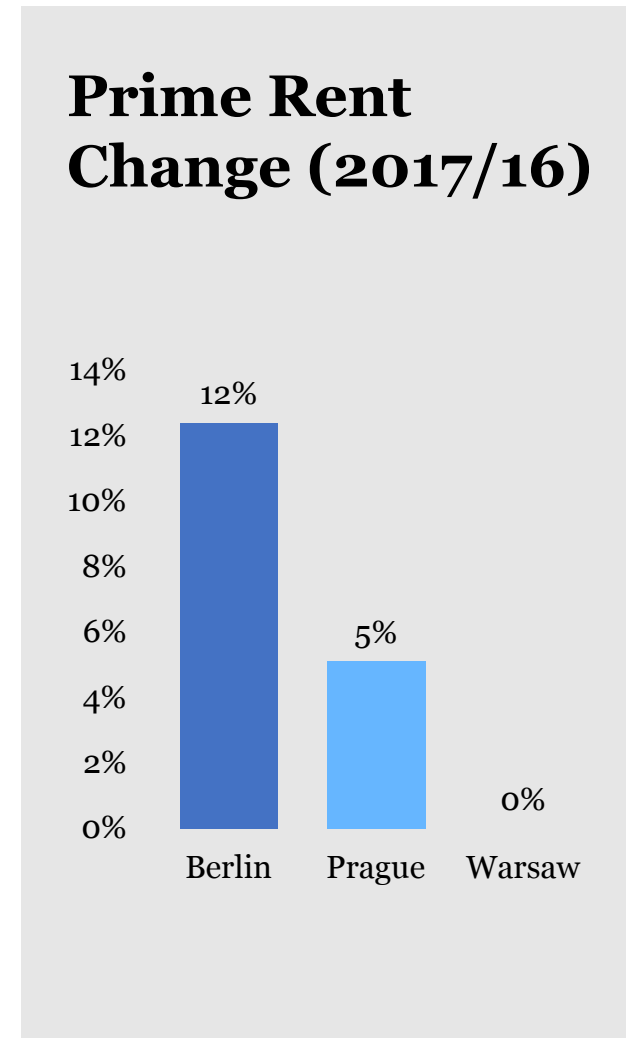
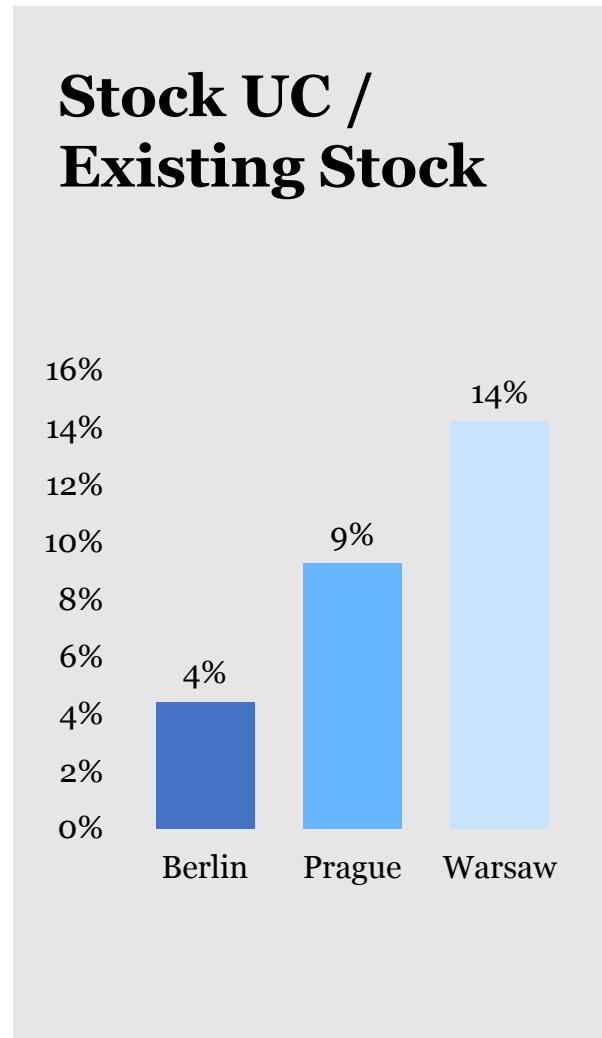
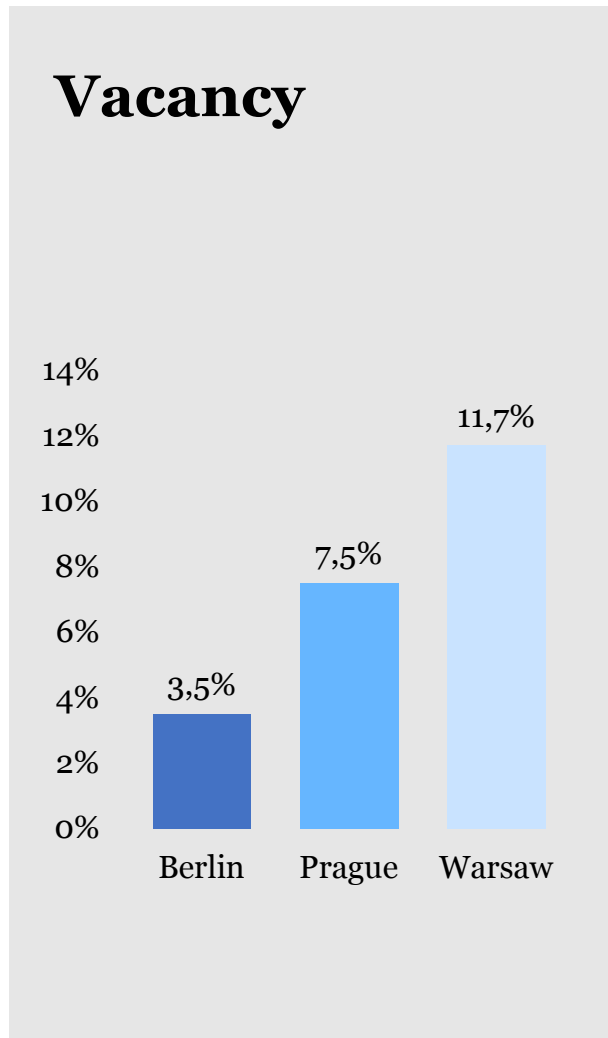
vs. Warsaw office development scale over last 5Y



Warsaw Spire  
100,000 sqm



# Prague, Warsaw or ...? / Office Market (3)



# Prague, Warsaw or ...? / 2016/17 Value Growth

	<b>Rent</b>		<b>Cap Rate</b>		<b>Capital Value</b>
Prague	+5%	&	-	=	+5%
Warsaw	-	&	-25 bps	=	+5%
Berlin	+12%	&	-50 bps	=	+31%

# Prague, Warsaw or ...? / Investment Matrix

	Czech Rep.	Poland	Germany
Geographic diversification possibilities	Low	Medium	High
Cities > 500,000	1	5	14
Office markets, stock > 1m sqm	1	3	31+

# Prague, Warsaw or ...? / Investment Matrix

Geographic diversification possibilities

Domestic capital activity

## Domestic capital activity – Czech Republic:

- Share of domestic capital in turnover: ca. 30% (vs. 10% in Pol., 50% in Ger.)
- Net wealth / savings
- Case Study: Peakeside Czech retail portfolio
  - 72 assets acquired in Q1 2015
  - 51 assets sold until Q4 2017, out of which:
    - 42 assets (over 80%) sold to Czech investors
    - 18 assets located in small towns, below 20,000 inhabitants
    - 16 assets (ca. 1/3) sold to private individuals



# Prague, Warsaw or ...? / Investment Matrix

	Czech Rep.	Poland	Germany
Geographic diversification possibilities	Low	Medium	High
Domestic capital activity	High	Low	High
Liquidity of older properties	Medium	Low	High



# Prague, Warsaw or ...? / Investment Matrix

	Czech Rep.	Poland	Germany
Geographic diversification possibilities	Low	Medium	High
Domestic capital activity	High	Low	High
Liquidity of older properties	Medium	Low	High
Prime yields (office)	Medium	Medium	Low

Conclusions: ...?

# Thank you for attention!

Michał Nawrot  
Associate, Peakside Capital

[michal.nawrot@peakside.com](mailto:michal.nawrot@peakside.com)

# Přístup trhu k transakcím

19.03.2018 **Real Estate Market > Spring 2018**

*Tomáš Běhounek*

Jaké jsou tendence na realitním trhu  
z hlediska transakčních právníků?

# Předsmluvní fáze

- nabídka/poptávka
- vyjednání obchodních podmínek transakce
- uzavření Letter of Intent, Memorandum of Understanding, ...

# Tendence LOI/MOU

- detailní postup časový harmonogram, kratší lhůty
- nevratné zálohy
- vyjednání některých právních podmínek se přesunulo z jednání o smlouvě do této fáze

# Due diligence

## **Dříve**

- full reports
- plný rozsah due diligence
- fyzické data rooms

## **Nyní**

- red flag reports
- omezený rozsah due diligence
- snaha najít řešení pro všechny problémy
- větší tlak na rychlost
- EDR

»Má ještě due diligence smysl?«



# Má ještě due diligence smysl?

## **ANO z obchodního hlediska:**

- klient získá bližší nebo nové informace o cíli
- zjištění často ovlivňují cenu
- náklady na nápravu zjištěných problémů se obvykle přenesou na prodávajícího
- zjištění mohou ovlivnit strukturu nebo časování transakce

## **ANO i z právního hlediska:**

- poskytne podklady a zjištění pro obchodní hledisko transakce
- ALE naruší případnou dobrou víru pro nabytí od nevlastníka

# Trendy vyjednávání

V rámci obchodního vyjednávání a vyjednávání transakční dokumentace pak:

- se navrhuje podstatná limitace nebo vyloučení odpovědnosti prodávajícího
- vedle Title Insurance se častěji objevuje i R&W Insurance
- prodávají zahrnují budoucí TI a R&WI kupujícího do své obchodní strategie

# Děkuji za pozornost!

Tomáš Běhounek, advokát, partner

[tomas.behounek@bnt.eu](mailto:tomas.behounek@bnt.eu)

bnt attorneys-at-law s.r.o.  
Slovanský dům (budova B/C)  
Na příkopě 859/22  
Praha 1

T: +420 222 929 301