

Finanční krize a my

Ing. Martin Skalický MRICS
investiční ředitel



Dopady hypoteční / finanční krize

REICO Funds

- **Co se na trhu s nemovitostmi děje?**
- **Uskutečněné obchody - výhled**
- **Přímé a nepřímé dopady**
- **Umíme za dané situace určit cenu komerčních nemovitostí?**

- **Kolektivní investování do nemovitostí**

- **Nemovitosti „vs“ Akcie**

- **Akcie nemovitostních firem „vs“ Podílové listy OPF**



Dopady hypoteční / finanční krize

REICO Funds



Co se na trhu s nemovitostmi odehrálo za posledních 12 měsíců

REICO Funds

<u>Nemovitost</u>	<u>Kupující</u>	<u>Cena EUR milion</u>
The Park	Degi	235
Haná Retail Park Futurum Ostrava Retail Park Ostrava	Pradera	125
Praha City Centre GLL		76
Anděl Park	SEB	71,5
Palác Anděl	Degi	57

Objem celkových investičních transakcí se blíží průměru z let 2004 - 2006

Finanční krize a my - komentáře

REICO Funds

„Yield Compression nebude pokračovat do nekonečna“

„Některé trhy se budou výrazněji orientovat na stabilitu dlouhodobých příjmů z pronájmu“

„Je stále těžší, dnes už prakticky nemožné, vydělat peníze na krátkodobé spekulaci“

„Trh se bude zaměřovat i na netradiční produkty, kde lze identifikovat příležitost pro investici“

„Dosažitelnost financování se zhoršila – šanci mají pouze kvalitní projekty“

„Yield compression dosáhla maxima v opakujícím se cyklu s výjimkou CEE“

„Výrazný příklon k finančnímu inženýrství a asset managementu“

„Investiční trhy se globalizují, jde o lokální business s globálními penězi“



Umíme za dané situace určit cenu komerčních nemovitostí?

REICO Funds





Umíme za dané situace určit cenu komerčních nemovitostí?

REICO Funds

Jak určím Yield / kapitalizační faktor

• Analytický způsob: **cena peněz + riziková marže**

• Tržní přístup:

- průzkum trhu
- obsazenost trhu v daném segmentu
- **porovnatelné obchodní případy**
- tržní tendence a trendy



Zatím nebyl uzavřen žádný obchodní případ, který by přinesl jasný doklad o vývoji cen komerčních nemovitostí.

FONDY KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

REICO Funds

Motto:

Současná situace může dopadat na různé subjekty s různou vahou v závislosti na jejich charakteru.

Akcie

Nemovitosti

Nemovitostní společnosti kótované na burze

Podílové fondy

FONDY KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ

REICO Funds

FONDY sdružují peněžní prostředky od:

- veřejnosti
nebo
- kvalifikovaných investorů

FONDY KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ mohou mít formu **INVESTIČNÍCH FONDŮ**
nebo **PODÍLOVÝCH FONDŮ**

**SPECIELNÍ FONDY OPERUJÍCÍ V OBLASI
NEMOVITOSTÍ, KTERÉ ZDRUŽUJÍ PENĚŽNÍ
PROSTŘEDKY OD VEŘEJNOSTI, MOHOU MÍT FORMU
POUZE PODÍLOVÝCH FONDŮ**



INVESTIČNÍ FOND

REICO Funds

- PRÁVNICKÁ OSOBA – AKCIOVÁ SPOLEČNOST



Peněžní prostředky



AKCIONÁŘI

INVESTIČNÍ FOND

Akcie



PODÍLOVÝ FOND

REICO Funds

• NEMÁ PRÁVNÍ SUBJEKTIVITU

- Jménem PODÍLOVÉHO FONDU jedná k tomu zřízená INVESTIČNÍ SPOLEČNOST
- V případě kolektivního investování do nemovitostí (veřejnost) JEDINÁ MOŽNÁ FORMA

PODÍLNÍCI



Peněžní prostředky



PODÍLOVÝ FOND



Podílové listy



V ČEM JE TEDY ROZDÍL

REICO Funds

- Akcie
- Nemovitosti
- Nemovitostní společnosti kótované na burze
- Investiční nemovitostní fond → **AKCIE**
- Podílový nemovitostní fond → **PODÍLOVÉ LISTY**

Děkuji za pozornost a přeji příjemné prožití blížících se vánoc.

Ing. Martin Skalický MRICS
Mobil: +420 602 316 803
E-mail: martin.skalicky@reicofunds.cz