

Diskusní setkání
Nálada na trhu
Bilance a plány

Zdenka Klapalová

Knight Frank
prosinec 2009

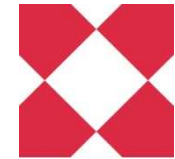
Knight Frank

Investiční transakce v roce 2008

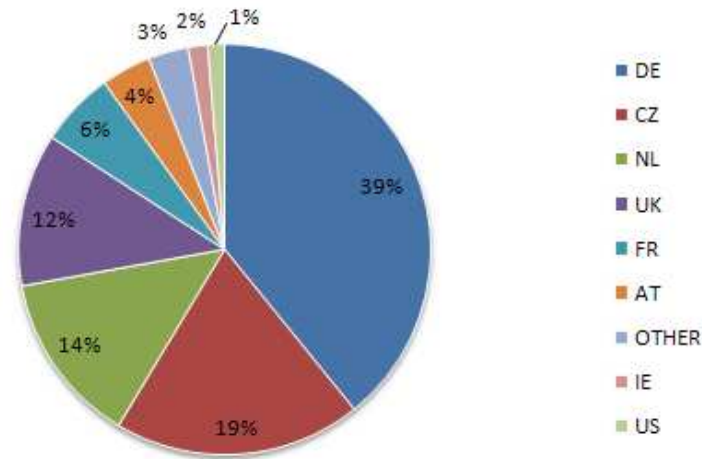


Date	Property Address	Sector	Size Sq.m	Price m.Euro	Initial Yield	Seller	Purchaser	Purchaser Nationality
Q1	Philips building - Prague 5	Office	7 000	13,8	6.66%	INVESCO	Heitman	US
Q1	Skanska, Kubanske Nam	Office	32 000	24	-	Skanska	Cimex	
Q1	Andel Park	Office	23000	71,5	5.75%	Immoeast	SEB Immobilien	DE
Q1	Hotel Cernigov, Hradec Kralove	Hotel	-	-			CPI	CZ
Q2	EuroHotel Turkova	Hotel	-	-				
Q2	Telefonica O2 Portfolio	Office	631 979	158	-	Telefonica O2	Bohemia Real Estate	CZ
Q2	Praha City Center, Klimentska P1	Office	17 500	80	5.60%	Hannover Leasing	GLL Real Estate Partners	DE
Q2	Hana Olomouc	Retail	7 071	29,1	6.45%	GE Real Estate and Euro Mall Ventures	Pradera	UK
Q2	Futurum Ostrava (excl Tesco)	Retail	21 477	74,9	6,45%	GE Real Estate and Euro Mall Ventures	Pradera	UK
Q2	Retail Park Ostrava	Retail	10375	21	6,45%	GE Real Estate and Euro Mall Ventures	Pradera	UK
Q2	Retail Park Plzen	Retail	8 000	16	-	Multi Development	ING Real Estate	NL
Q2	Interlana, Liberec	Industrial	11 000	4,5	8,75%	-	Private	CZ
Q3	Retail / Industrial Portfolio	Retail / Industrial	17 279	32,9	-	-	St Wencelas Fund	UK/US
Q3	Diplomat Center, Plzen	Hotel	-	31	-	ECM	CA Immobilien	AT
Q3	Uhrineves, P10	Industrial	21 999	10	8,00%	-	Conseq Realitni	CZ
Q3	The Park	Office	116 000	235	5.65%	Signa Property Funds	DEGi	DE
Q3	Palac Andel Prague 5	Office	14 500	57	5.75%	Realtia	DEGI	DE
Q3	Business Centre Bohemia, Plzen	Office	8 500	16,00	-	BCB Development	Quinlan Pembroke	IE
Q4	Dvorak Spa Hotel	Hotel		10,00	-	Warimpex	Raifeissen	AT
Q4	Albatros, Narodni, P1	Office	4 100	11,00	6,75%	Ceska Sporitelna	Prazska Sprava Nemovitosti	CZ
Q4	Nisa Liberec	Retail	50 000	125,00	-	ING Real Estate Dev	ING Real Estate IM	NL
Q4	Varyáda Karlovy Vary	Retail	18 429	52	7,0 %	Carpathian Plc.	Invesco	DE
Q4	Paperlinks S/Leaseback, Prague	Industrial	34 285	15,50	9,50%	Ospap	Charnwood	CZ
Q4	Paperlinks S/Leaseback, Brno	Industrial	12 151	4	10,50%	Ospap	Charnwood	CZ
			1 066 645	1092,2				

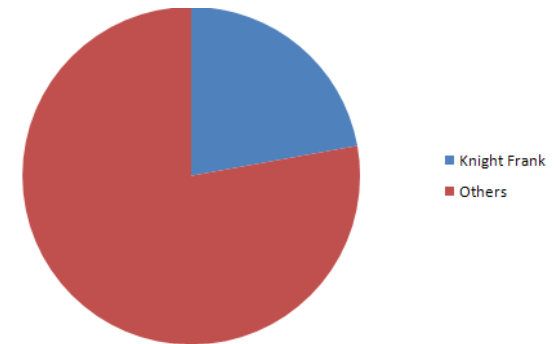
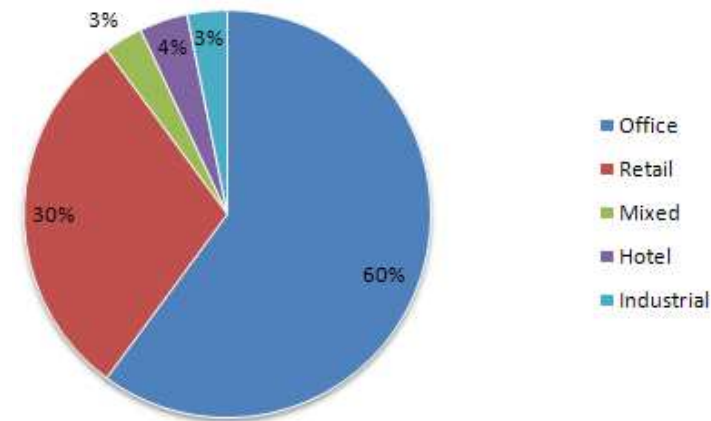
Investiční transakce v roce 2008



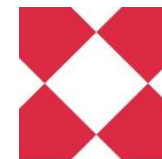
Národnost	
DE	408,1
CZ	203
NL	141
UK	125
FR	61,4
AT	41
OTHER	32,9
IE	16
US	13,8



Sektor	
Office	642
Retail	318
Mixed	32,9
Hotel	41
Industrial	34



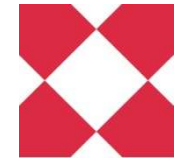
Investiční transakce v roce 2009



Date	Property Address	Sector	Size Sq.m	Price m.Euro	Initial Yield	Seller	Purchaser	Purchaser Nationality
Q1	Jungmannova Plaza	Office	9 500	40,6	7	Immoeast	DEKA	German
Q1	Atom Hotel, Ostrava	Hotel	-	6,25	-	City of Ostrava	CPI	Czech
Q1	Telefonica O2, Olsanska	Mixed		13,7	-	Telefonica O2	Central Group / PSN	Czech
Q2	Parizska 23	Mixed	1 498	7,7	5,95	Ikano	PSN	Czech
Q3	Budejovicka Alej	Office	11 673	31	7,5	ING REIM	DBK Praha	Czech
Q3	Unilever Building, Thamova	Office	6 570	12	8,25	Invesco	Private	Slovakian
Q3	Kolma 467, Trutnov	Industrial	26 000	3,9	-	Rotoprint	Crescon	Czech
Q4	East building	Office	6 800	20	7,3	Sekyra	DBK Praha	Czech
Q4	Gemini	Office	38 601	110	7,25	Immorent	DEKA	German

Total	245,15
--------------	---------------

Investiční transakce v roce 2009 v ČR

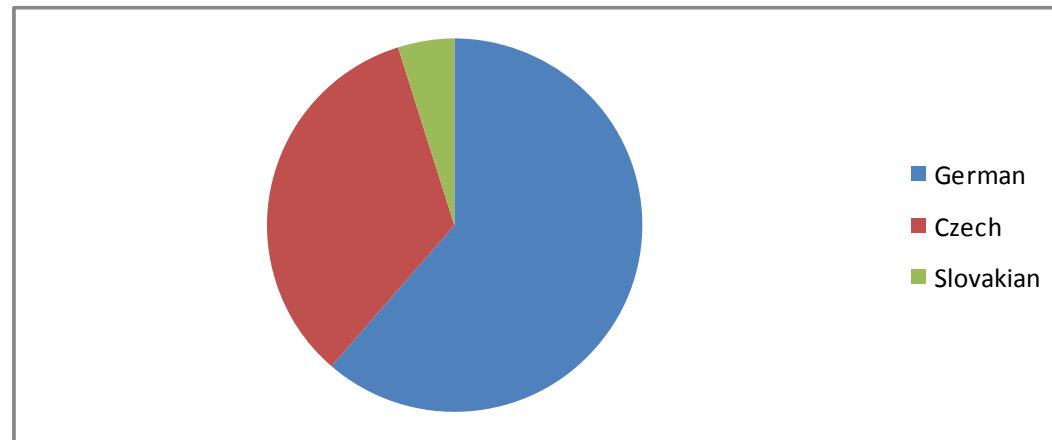
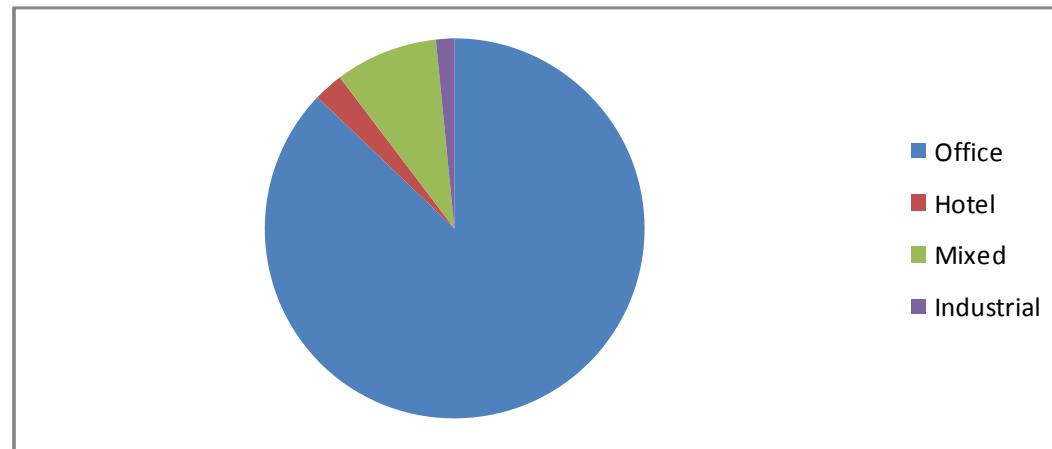


Sector

Office	87,13%
Hotel	2,55%
Mixed	8,73%
Industrial	1,59%

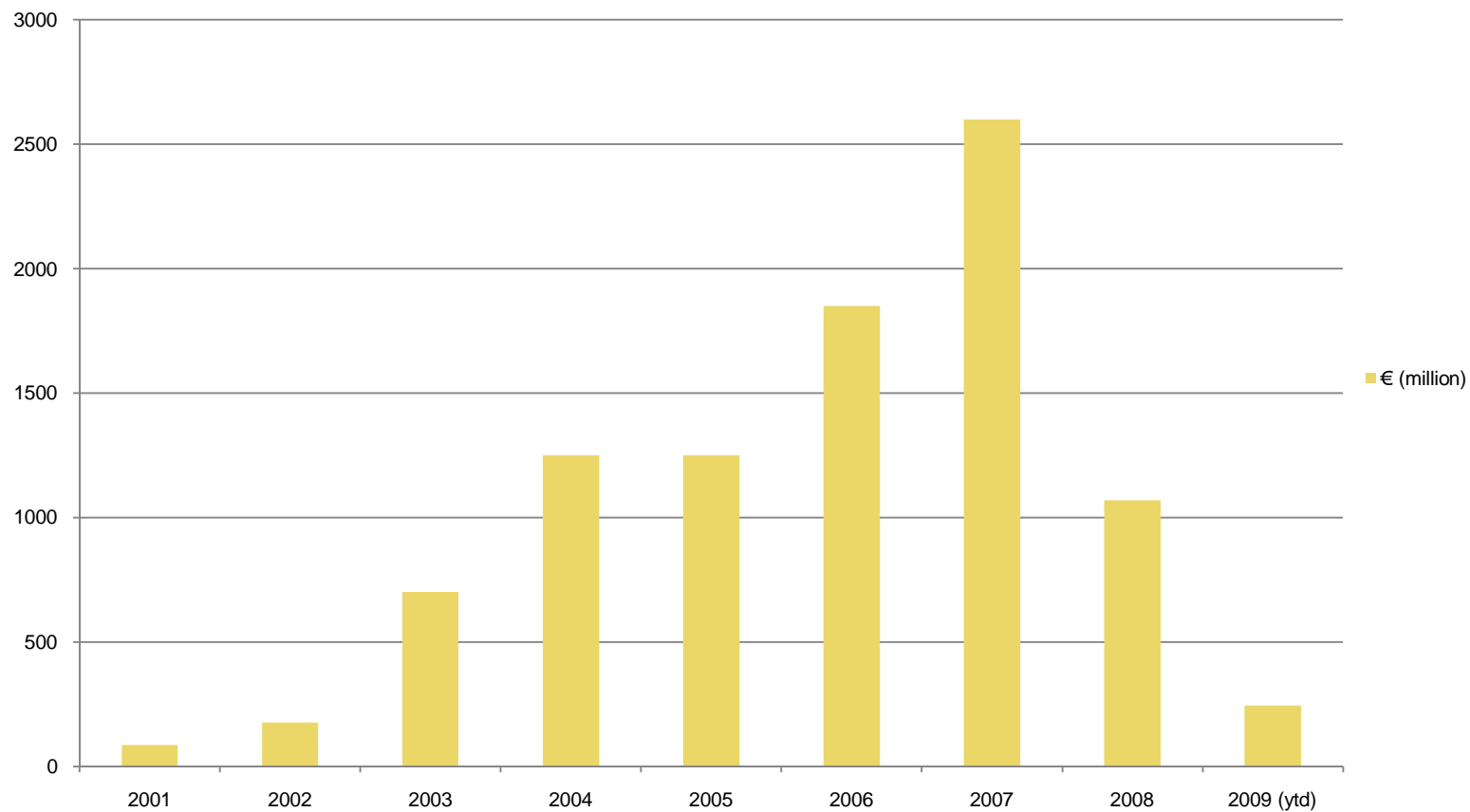
Purchaser Nationality

German	61,43%
Czech	33,67%
Slovakian	4,89%



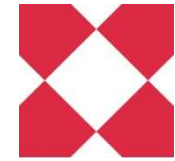
- Srovnání s minulým rokem

Objem investičních transakcí v ČR 2001 - 2009

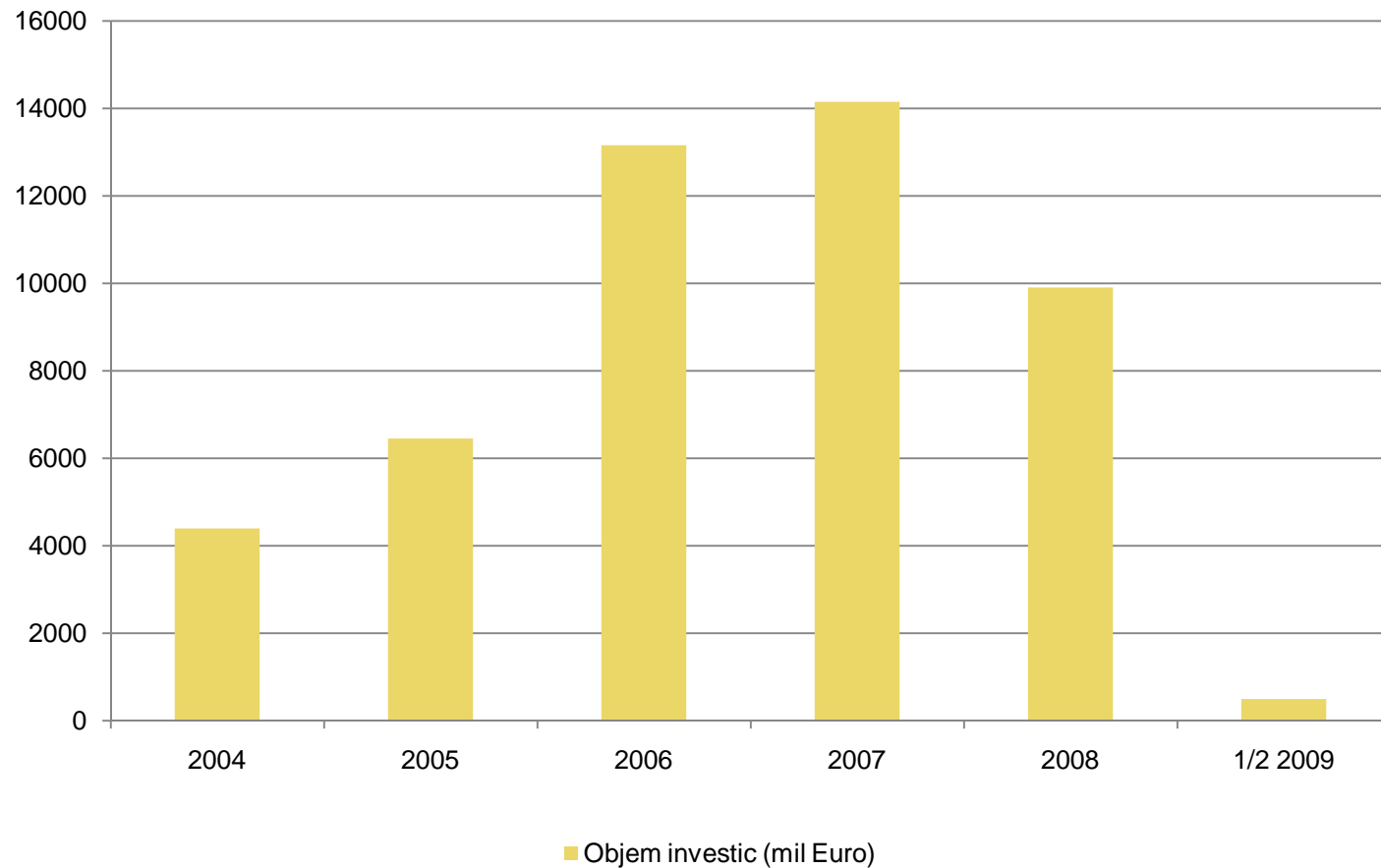


- Srovnání s regiony

Objem investičních transakcí v CEE



Rok	Objem investic (mil Euro)
2004	4400
2005	6450
2006	13150
2007	14150
2008	9900
1/2 2009	500



Výnosy kanceláří % (prime office yields)



	Budapest	Frankfurt	Paris	Prague	Warsaw	London (WE)	London (City)
H1 2002	8,80	5,25	6,25	9,00	10,50	5,75	6,25
H2 2002	8,90	5,25	6,30	9,00	11,00	5,75	6,25
H1 2003	8,75	5,25	6,25	8,50	9,75	5,50	6,25
H2 2003	8,50	5,35	6,00	8,50	9,50	5,25	6,25
H1 2004	8,50	5,50	5,50	8,00	9,00	5,25	6,00
H2 2004	7,75	5,25	5,25	7,50	7,00	5,00	5,75
H1 2005	7,25	5,50	5,00	7,00	7,00	5,00	5,50
H2 2005	7,00	5,25	4,50	6,00	7,00	4,25	4,75
H1 2006	6,00	5,25	4,50	5,75	5,75	4,00	4,25
H2 2006	6,00	5,00	4,00	5,75	5,50	4,00	4,25
H1 2007	6,50	4,90	3,50	5,50	5,50	4,00	4,50
H2 2007	6,00	5,00	3,75	5,50	5,50	5,00	5,25
H1 2008	6,20	5,00	4,75	5,75	5,75	5,25	5,75
H2 2008	6,75	5,50	5,50	6,75	6,75	5,75	6,75
H1 2009	8,00	5,50	5,70	7,25	7,00	5,75	6,50

- Riziková prémie v ČR

Nájemné za kancelářské prostory (prime) [EUR/m²/rok]



	Budapest	Frankfurt	Paris	Prague	Warsaw	London (WE)	London (City)
H1 2002	215	595	750	240		1 248	999
H2 2002	215	536	750	240		1 154	906
H1 2003	215	492	760	228		1 010	777
H2 2003	198	456	760	228	264	953	686
H1 2004	192	402	700	240	240	1 208	725
H2 2004	192	402	630	216	228	1 140	684
H1 2005	198	385	680	216	204	1 208	725
H2 2005	198	408	700	216	228	1 251	727
H1 2006	198	408	730	216	240	1 324	763
H2 2006	198	420	740	216	288	1 439	879
H1 2007	210	432	800	228	246	1 721	985
H2 2007	204	456	840	240	300	1 607	928
H1 2008	210	468	840	258	330	1 497	782
H2 2008	240	468	840	276	318	1 023	592
H1 2009	245	432	790	252	288	886	557

Zdroj: Knight Frank

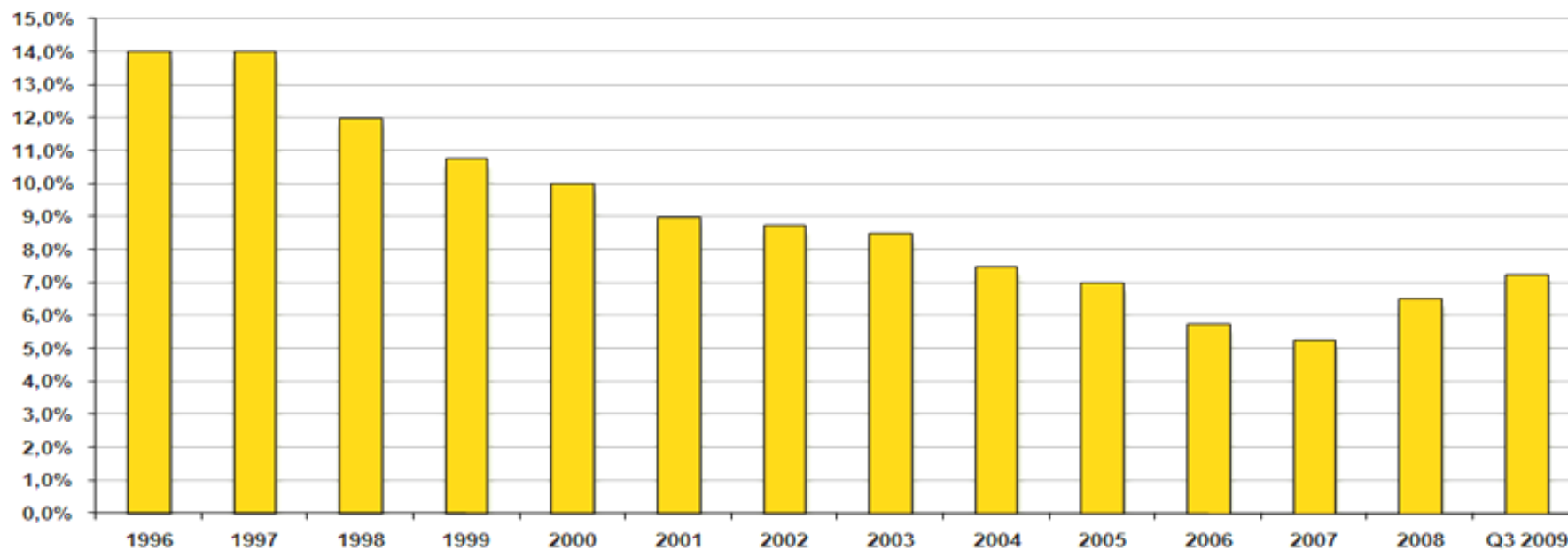
Neobsazenost kancelářských prostor [%]



	Budapest	Frankfurt	Paris	Prague	Warsaw	London (WE)	London (City)
H1 2002		6,2	4,4	11,0	17,0	9,9	9,0
H2 2002		7,7	5,8	10,0	17,0	10,6	9,6
H1 2003	20,0	10,6	6,1	11,0	20,0	11,6	12,4
H2 2003	20,0	13,2	6,4	12,0	16,6	11,6	13,7
H1 2004	20,4	17,0	6,8	12,4	13,7	11,4	14,8
H2 2004	17,0	16,7	6,3	15,1	13,9	10,4	13,9
H1 2005	13,1	17,3	6,1	13,6	12,1	9,4	12,4
H2 2005	14,3	16,8	5,8	12,9	9,1	6,7	10,4
H1 2006	13,0	16,2	5,2	11,0	8,8	6,1	9,3
H2 2006	11,0	16,7	5,2	7,7	5,5	4,7	7,9
H1 2007	11,6	15,7	5,0	5,5	3,3	3,8	6,6
H2 2007	12,3	14,2	4,9	5,8	3,7	4,4	7,9
H1 2008	12,6	12,6	5,2	5,6	4,3	4,8	8,8
H2 2008	16,8	13,7	5,5	9,0	3,7	6,7	10,2
H1 2009	18,0	15,1	6,4	10,0	6,0	9,6	11,6

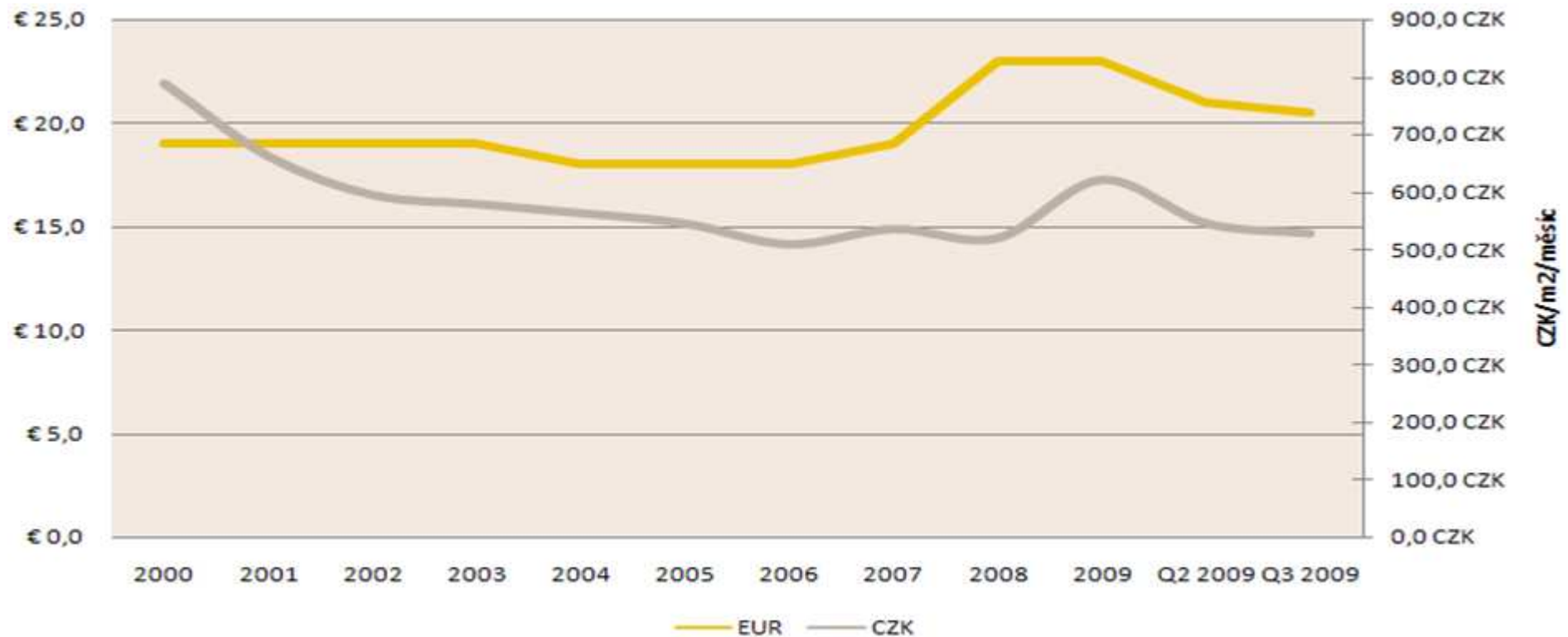
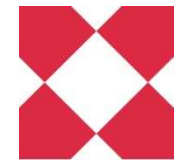
Zdroj: Knight Frank

Vývoj výnosů u kanceláří 1996 - 2009



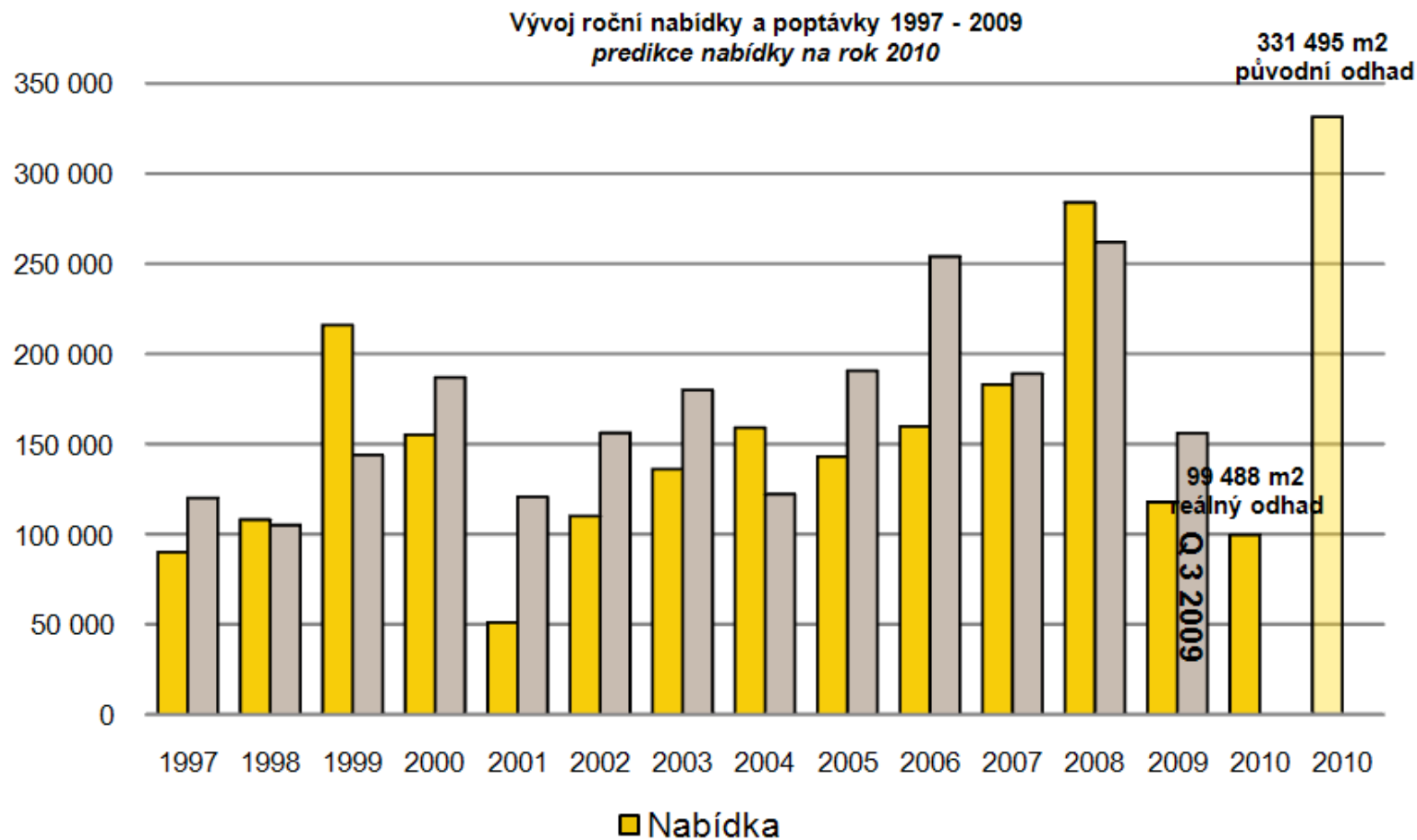
- Prime yield 7,00 – 7,25

Porovnání vývoje nájemného v EUR a CZK 2000 - 2009



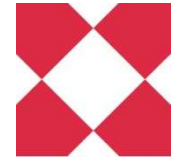
- Nominální x efektivní nájemné
- Vývoj nájemného v Evropě

Nabídka a realizovaná poptávka kancelářů



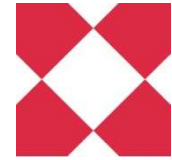
- Renegociace x čistá poptávka (net take up)

Realizovaná poptávka kanceláří



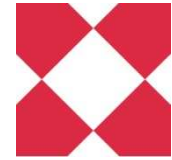
- Realizovaná poptávka v 1-3 Q 2008 – 196.905 m²
 - Z toho renegociace 11.184 m² = 5,7 %
- Realizovaná poptávka v 1-3 Q 2009 – 156.000 m²
 - Z toho renegociace 46.648 m² = 30 %
- Realizovaná poptávka ve Q3 2009 - 50.688 m²
 - Pokles o 13.684 m² oproti stejnému období roku 2008
- Renegociace ve Q3 2009 – 19.705 m² = 39 % z realizované poptávky
 - Nárůst o 31.8 % oproti stejnému období roku 2008

Rekapitulace

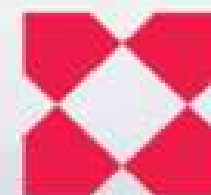


-
- Míra neobsazenosti x druhotná neobsazenost
 - Regiony x Praha
 - Prime x Secondary
 - CE x CEE - vnímání institucionálních investorů
 - Investment x development x forward funding
 - Dluhové financování x vlastní zdroje
 - Ocenění x reálná tržní hodnota – konzervativní x reálné ocenění

Trendy



-
- Znalost prostředí / odhad rizik
 - Efektivita a kontrola nákladu na všech úrovních
 - Úloha financujících institucí a stav realitního trhu
 - Renegociace v oblasti nájmu a servisních poplatků / tlak nájemníku na pronajímatele
 - Postupná stabilizace trhu a nástup rovnováhy mezi očekáváním prodávajících a investorů



LEADING THE WAY

Knight Frank wishes you a Merry
Christmas and a happy New Year.

KnightFrank.cz