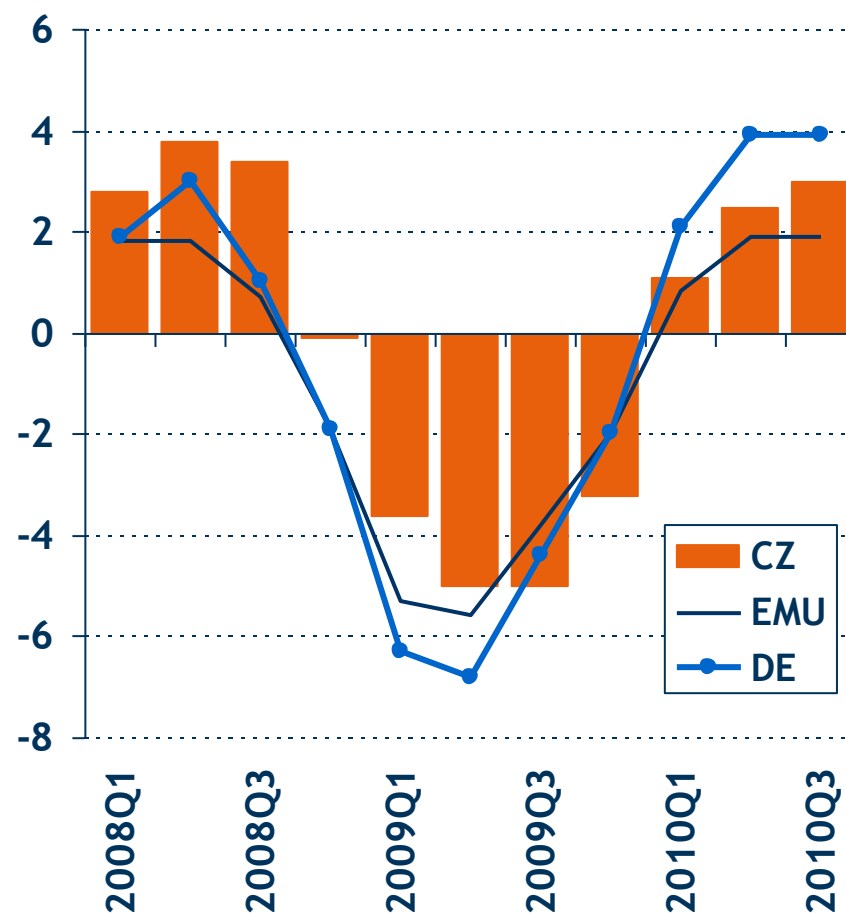
A photograph of a modern building with a large glass facade. The glass reflects the sky and clouds. A blue banner is overlaid on the right side of the image.

* Česká ekonomika na přelomu roku 2010/11
* FKI a banky

- **Ekonomický růst zrychluje** (až na P.I.G.S.)
- Ekonomiky pohání
 - Export
 - Zásoby
 - Vládní stimuly
- **Inflace v útlumu**
- **Finanční nůžky se rozevírají**
- **Začíná se spořit**
- **Úvěry zatím v útlumové fázi**
- Nejistoty přetrvávají
 - Nakolik je současný růst udržitelný...

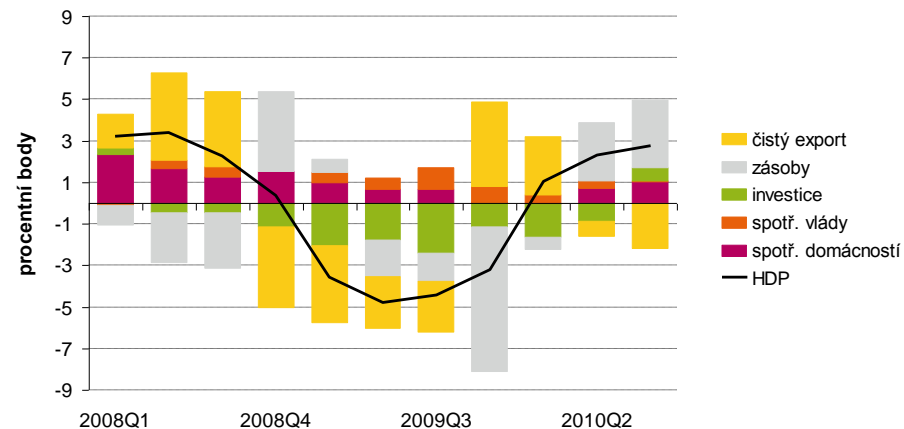
Tempo HDP
(y/y, %)



- **Slabší růst** než v Německu
- Export na vzestupu
- **Oživení průmyslových zakázek**
- **Stabilizace trhu práce**
- Domácí poptávka v útlumu
- Realitní trh se odráží od bodu mrazu
- **Ceny až na výjimky stagnují či klesají**
 - Zdražují PHM a potraviny
- **Na obzoru vládní úspory**

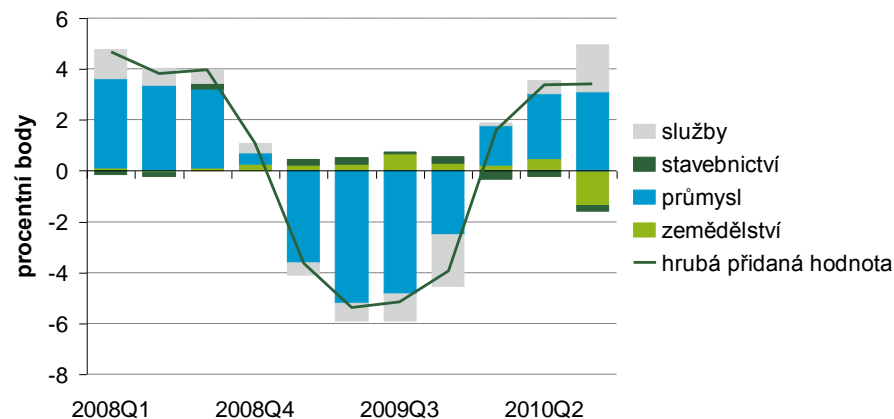
Příspěvek poptávky k růstu HDP

(sezónně očištěná data)

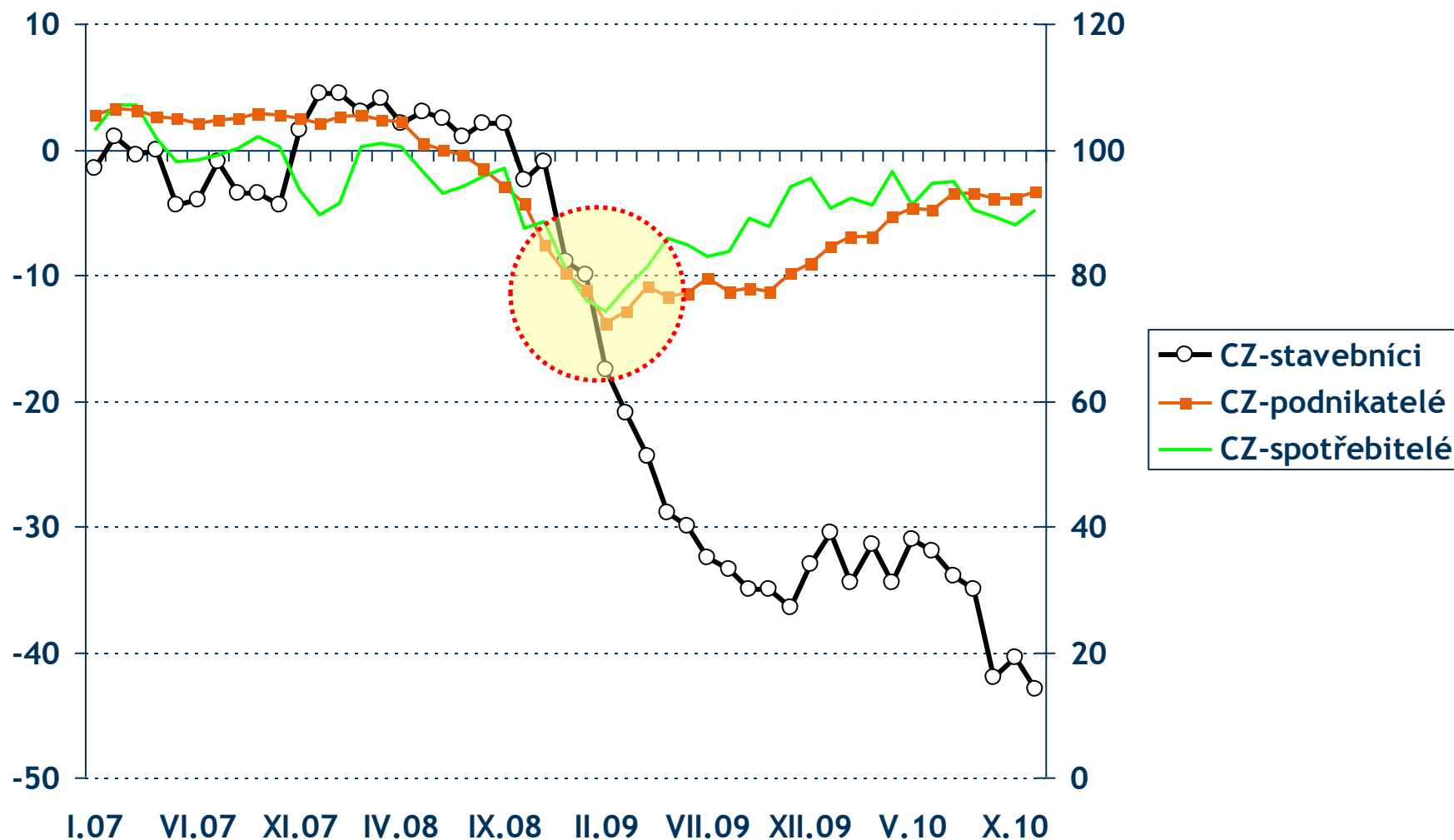


Příspěvek odvětví k růstu hrubé přidané hodnoty

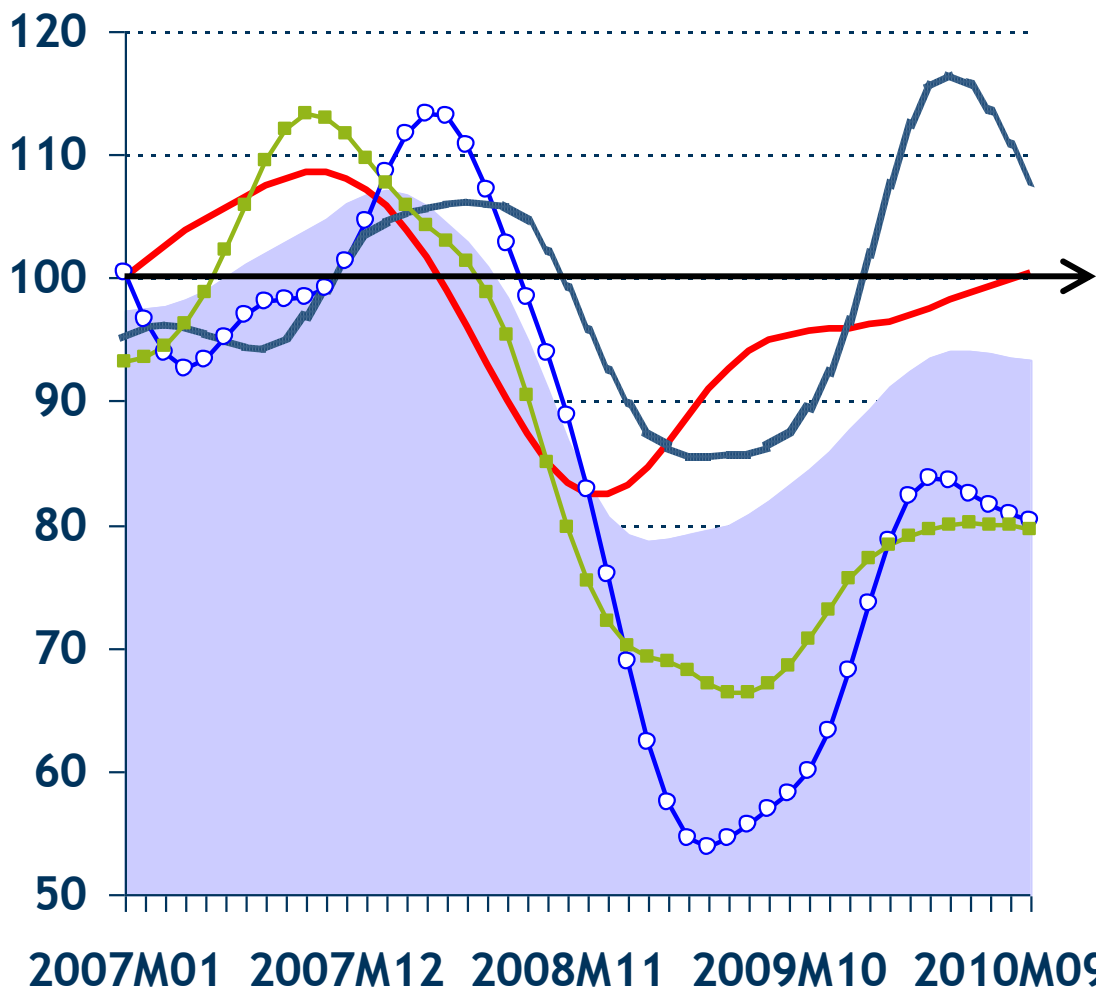
(sezónně neočištěná data)



Nálada v ekonomice se zlepšuje... ...až na stavebnictví.



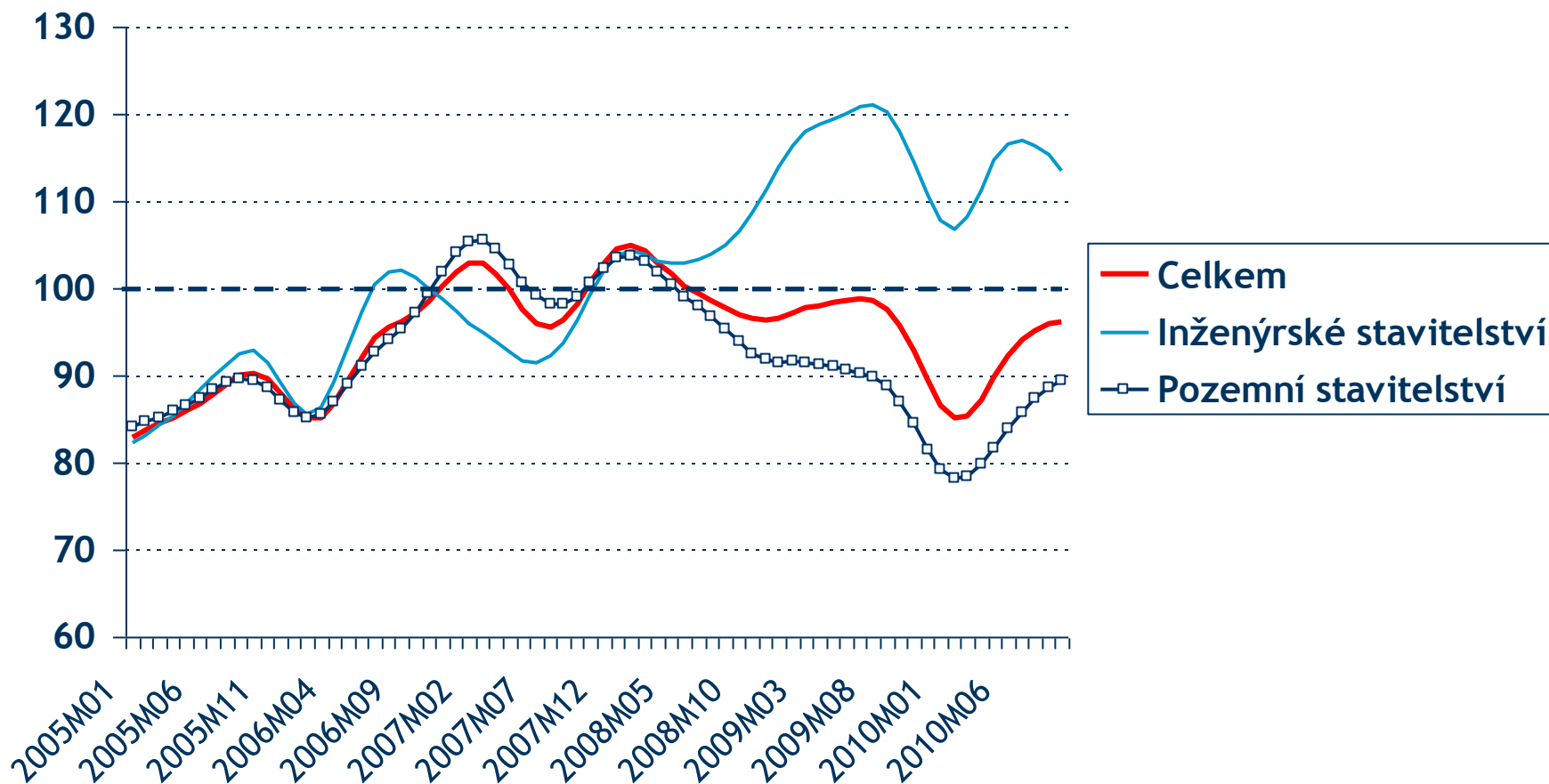
Zakázkové knihy se pomalu plní. Předkrizová úroveň většinou ještě daleko.



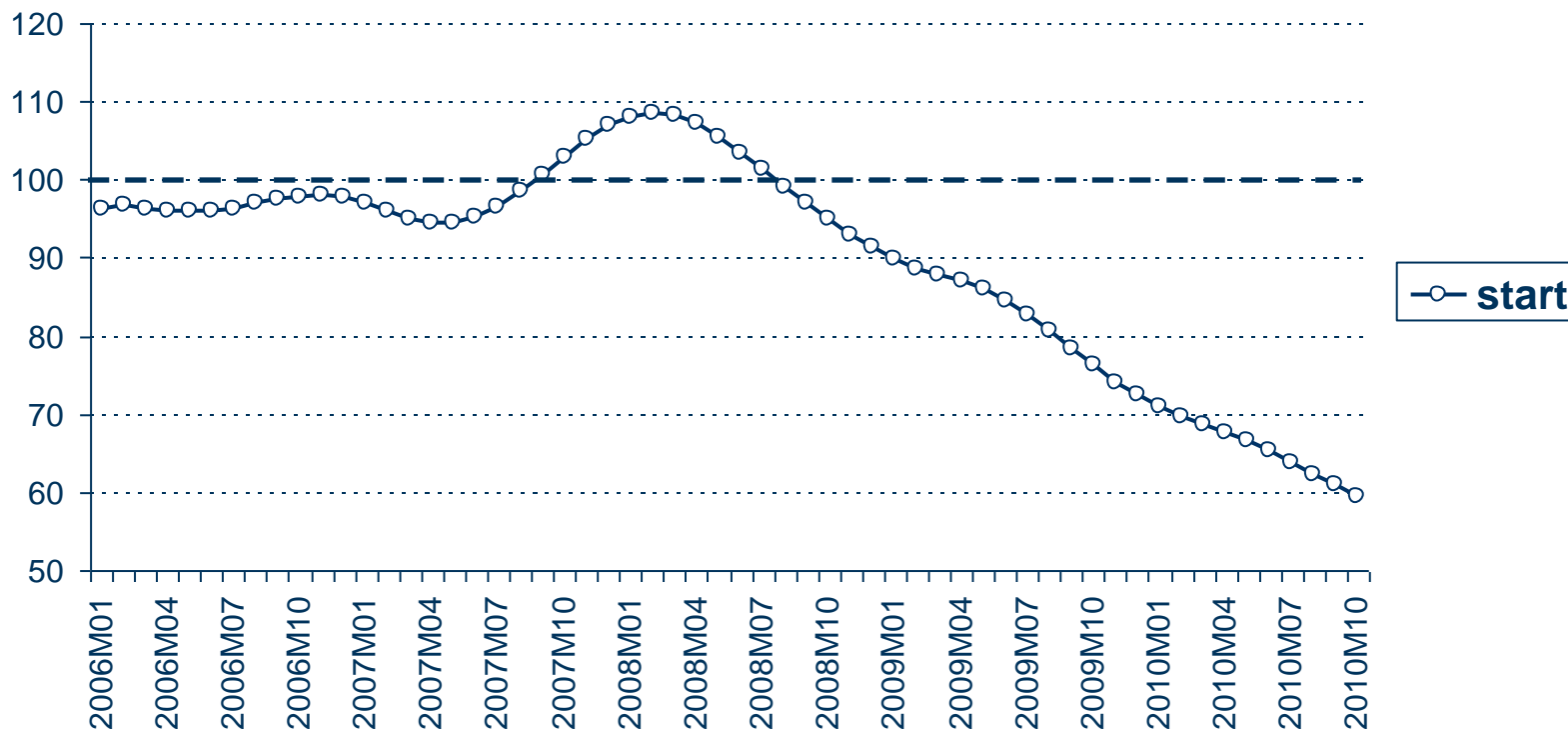
Jak vysoké jsou nové zakázky ve srovnání s průměrem 2007-2008?

- CELKEM (-6.7 %)
- Auta (+0.4 %)
- Kovy (-19.8 %)
- Elektronika (+7.7 %)
- Stroje (-20.5 %)

Trend stavební výroby
(2007-2008 = 100)



Bytová výstavba v ČR (průměr 2007-8 = 100)



Nová výstavba je 40 % pod vrcholem.
 Prudký pokles čeká se zpožděním dokončovanou výstavbu bytů.
 Ochlazení trhů s byty se odrazí i na maloobchodním obratu.

- Celkový objem investic do českých nemovitostí v roce 2010 = 600 mil EUR (63% kanceláře, 25 % obchodní prostory, 12% logistika)
- Prime yields: 6,50 – 7,0 % kanceláře a maloobchod
8,25 – 8,5 % logistika

nemovitostní fondy: Hypo Real Invest, Azora (15%)
CPI (51%)
ostatní: REICO, soukromí investoři (34%)

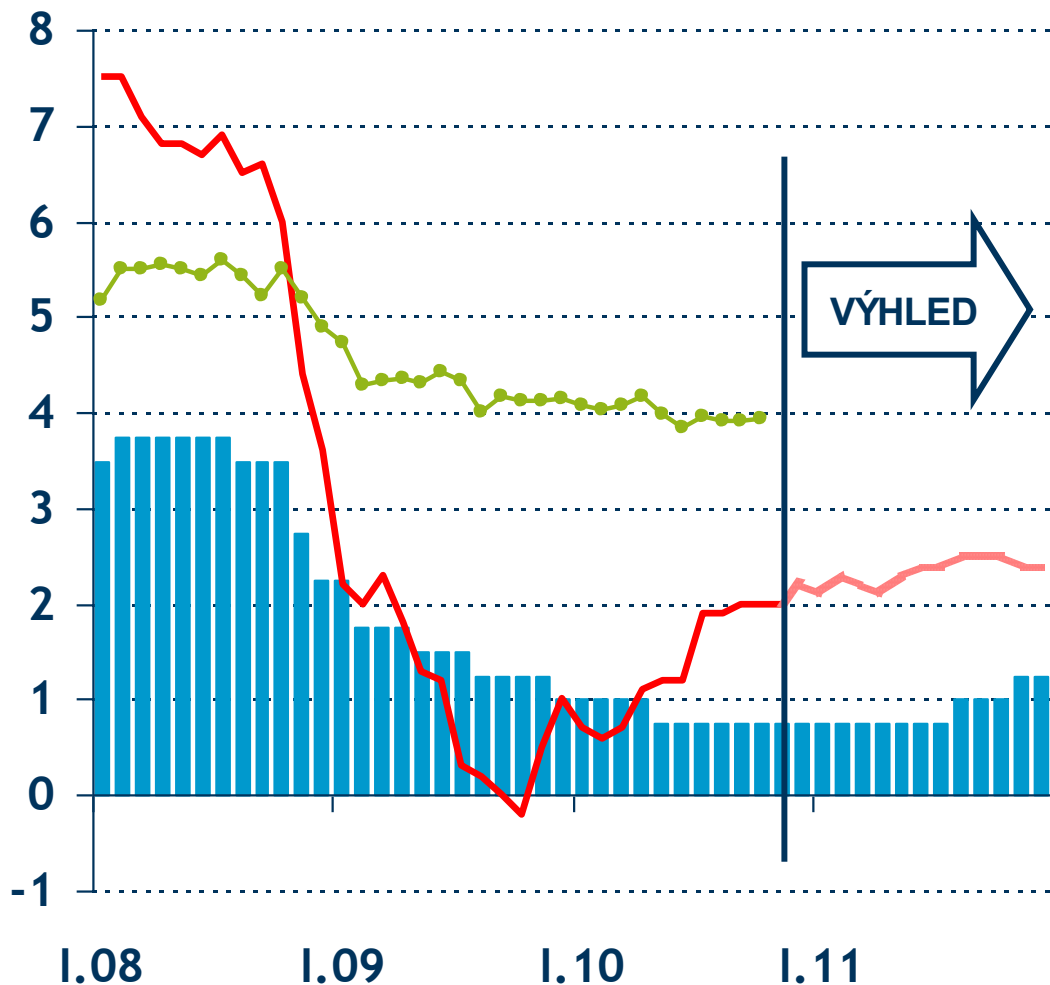
Zdroj: King Sturge

Investice v ČR v mil EUR	
2007	2 700
2008	1 100
2009	556
2010	600

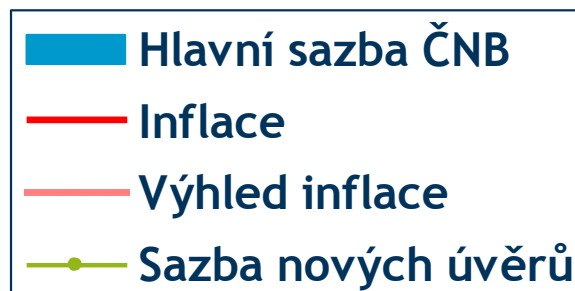
Prime yields	2007	2008	2009	2010
office	5,50%	6,50%	7,25%	6,50%
retail	5,40%	7,00%	7,50%	6,75%
industrial	6,50%	8,00%	8,50%	8,25%

Zdroj: King Sturge

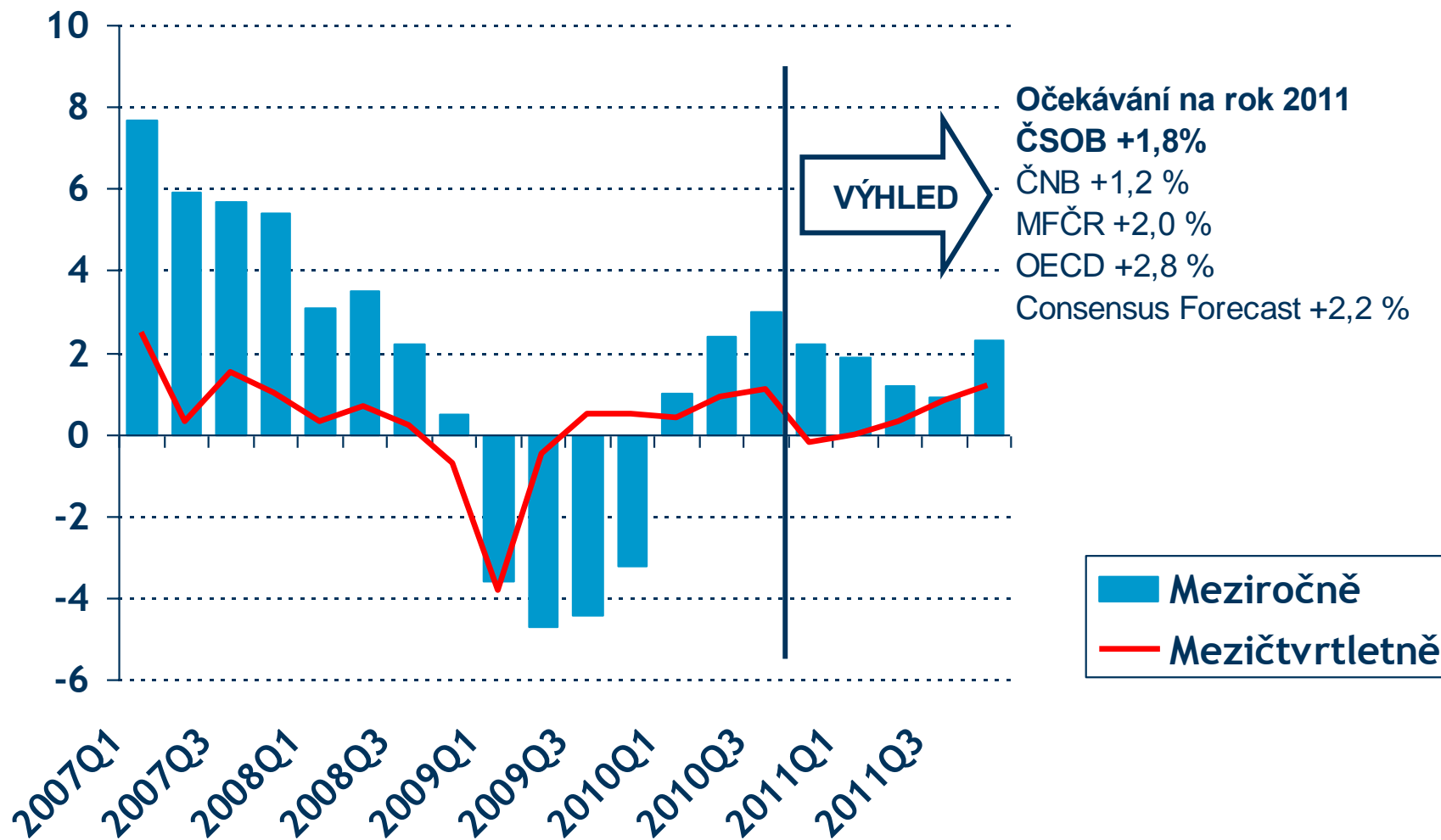
Inflace roste především díky administrativním zásahům, dražším potravinám a PHM



Zatímco ČNB odsouvá zvyšování úrokových sazeb dále do budoucna, rizikové přírážky obecně klesají.



Výhledy pro českou ekonomiku se liší



Shrnutí: Křehké oživení je tu. Vydrží!

	2010	2011
HDP	2,2	1,8
Průmyslová výroba	9,0	4,5
Maloobchod	0,9	0,4
Inflace	1,4	2,3
Nezaměstnanost	9,1	8,8
Reálné mzdy	0,8	-0,8
Repo sazba ČNB	0,75	1,25
Veřejné rozpočty	-5,3	-4,3

● **Hlavní domácí faktory:**

- Vyšší inflace
- Propad reálných mezd
- Solární boom
- Konec doplňování zásob
- Rozpočtové škrty
- Žádné nové stimuly

● **Vnější rizika:**

- Zpomalení zahr. poptávky
- Eskalace dluhové krize
- Růst dlouhých sazeb
- Averse k riziku

V čem se liší FKI od standardních společností ?

SPV (1 projekt) x FKI: financování na bilanci (několik projektů) +/-
+ kontrola projektu

+ regulovaný subjekt ČNB

+ kontrolní činnost Depozitáře

- 1 „špatný“ projekt má negativní vliv na celek

PROJEKT + zkušenost developera/investora

EQUITY

Možné podmínky financování FKI:

- Kvalitní PROJEKT (+ existující projekty v FKI, financující banky)
 - Zkušenost developera
 - Kontrola finančních toků (eliminace vlivů „ostatních“ projektů)
 - Dostatečná výše equity
 - Zajištění (zástava nemovitosti, pohledávek atd.)
-
- financující banka = Depozitář FKI
 - právo „veta“ na „ostatní“ projekty
 - „cross default“



FKI a banky

Děkuji za pozornost

Lenka Kostrounová
lkostrounova@csob.cz