

# SUMMARY



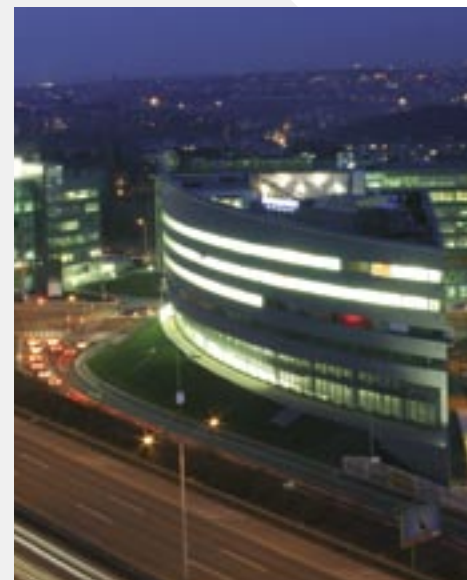
<b>Investment</b>	Investment Market 2004	3-5		
<b>Country</b>	Czech-Spanish Business Relations	6-9		
<b>City</b>	Development of Prague 1 Ostrava	10-13 14-17		
<b>Office</b>	The 2004 Prague Office Market	18-21		
	Palace Spálená 14, Prague 1	22		
	Prague Projects of the Sekyra Group	23-25		
	Gallery Myšák, Prague 1	26-27		
	Centrum Opatov	28-29		
	Project Vítek, Česká typografie	30-31		
	ČSOB Headquarters, Prague 5 Radlice	32-35		
Vienna Point Brno South	36-37			
Brno Business Park	38-39			
Axis Office Park Brno Modřice	40-41			
<b>Shopping Centres</b>	Hollandia Liberec	42-45		
	GrandiStazioni	46-49		
	Central Station Prague (Hlavní Nádraží) - Multi-purpose Centre	50-55		
	Tesco Kolín	56-57		
	Brownfields of the city of Ostrava	58-63		
<b>Legislation</b>	Public Tenders	64-77		
	<b>Finance</b>			
<b>Residential</b>	Amendment to the Income Tax Act	78-79		
	Project Financing	80-81		
<b>Logistics and Industry</b>	Depreciation of Real Estate	82-83		
	Sunny Gate	84-85		
<b>Construction</b>	Statenický Mlýn	86-87		
	ProLogis begins with the construction of the third stage	88-89		
<b>Design</b>	Industrial Zones in Ostrava	90-95		
	Transportation Policy in the Czech Republic 2005 - 2013	96-99		
<b>Facility Management</b>	Transport Network in the Czech Republic - A. Lichnovský	100-107		
	Czech Motorways - An Overview	108-113		
<b>Faces</b>	Interior Design	114-117		
	Document Management as part of Facility Services	118-119		
<b>Trade Fairs</b>	Facility Management Information Support	120-123		
	Trends on the Facility Management Market	124-126		
<b>Finance</b>	Indal C&EE	127-129		
	MIPIM 2005	130-133		
<b>Facility Management</b>	URBIS Brno 2005	134-135		
	Structural Funds	136-143		



Europolís Invest - Danube House



Europolís Invest - Danube House



BB Centrum - Alpha

## INVESTIČNÍ TRH - 2004

*Rok 2004 byl pro pražský investiční trh fantastickým rokem co do celkového objemu investic. Předpokládáme, že rok 2005 bude v tomto trendu pokračovat.*

Druhá polovina roku 2004 byla ještě lepší než první polovina, kdy objem investičních transakcí téměř překonal celkový objem investic za rok 2003 (580 milionů EUR). Počet transakcí dosáhl čísla 27 za celý rok, z čehož 11 transakcí proběhlo ve druhé polovině roku. Celko-

vé množství investic v České republice za rok 2004 dosáhlo přibližně 1,13 miliardy EUR.

Téměř 60 % investovaného objemu v roce 2004 připadá na německé investory. Irští investoři opět dokázali svoji aktivitu a tím pokračovali v soustředování svého úsilí v Praze; irské investice čítají téměř 20 % z investičních transakcí v roce 2004. V regionech mimo Prahu bylo investováno přibližně 140 milionů EUR. Veškeré transakce mimo Prahu byly zaměřeny na maloobchodní prostory mimo centrum města.

Ačkoliv je pražský institucionální investiční trh stále mladý, výrazně se zdokonalil co se týče aktivity transakcí a transparentnosti. Nárůst odráží zdravou poptávku investorů po produktech v Praze. Ve skutečnosti je na otevřeném trhu nedostatek kvalitních produktů a někteří investoři mohou odejít s nepořízenou.

SELECTED PRAGUE INVESTMENT TRANSACTIONS IN H2 2004			
Quarter	Building	Size (sqm)	Yield
	<b>Office</b>		
3	BB Centrum Alpha	10,515	7.65%
4	Burzovní Palace	8,000	7.90%
	<b>Industrial</b>		
4	Airport Logistics park	33,099	9.00%
4	West Point	61,121	9.25%
	<b>Mixed use</b>		
4	Galerie Nové Butovice	45,500	8.33%
4	Palác Flóra	38,644	7.90%

Zdroj: CB Richard Ellis

Většina investičních transakcí se vyskytuje na trhu s kancelářskými prostory. V roce 2004 byl druhým neaktivnějším sektorem trh nákupních center a po něm následovaly industriální nemovitosti. V roce 2004 neproběhly žádné významné hotelové transakce.

V Praze mají majitelé nemovitostí tendenci prodávat své budovy sami, spíše než by použili služeb agentů/konzultantů, jak bývá zvykem

V lednu 2005 koupil **Deutsche Immobilien Fonds – DIF** – část českých a maďarských nemovitostí společnosti **EUROPOLIS INVEST** v hodnotě 180 milionů eur, tzn. téměř 5,5 miliardy korun. V České republice získal DIF 100procentní podíl v administrativním komplexu Hadovka v Praze 6, 49procentní podíl v nákupních centrech Olympia Mladá Boleslav a Olympia Teplice a stejný podíl v administrativních budovách Danube House v Praze 1 a Technoparku v Praze 5. Europolis Invest bude objekty nadále spravovat, došlo pouze ke kapitálovému vstupu DIF. DIF se sídlem v Hamburku patří do skupiny Union Investment. Spravuje pět otevřených nemovitostních fondů. Akcionáři společnosti Europolis jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj a rakouská Investkredit Bank.



Europolis Invest - Danube House

na zavedených evropských trzích. Očekáváme, že čím dál tím více majitelů nemovitostí v Praze začne využívat výhod a snížení nákladů, které přináší najmutí společnosti poskytující marketingové poradenství a poradenství při prodejkách. Kvůli nedostatku kvalitních produktů a stále rostoucí poptávce je investiční trh velice konkurenční. V důsledku toho ve většině transakcí na otevřeném trhu ceny obvykle značně přesáhly původní cenu a následně klesaly i výnosy. Nedostatek produktů, nízké úrokové sazby a větší povědomí investorů o Praze jako o vhodné investiční lokalitě jsou hlavními důvody toho, že ceny budou i nadále inflační.

Současná hodnota výnosů ekvivalentních pro přední kancelářské prostory je přibližně 7,75%, ačkoliv víme o transakcích, které byly uzavřeny pod touto hranicí. U nákupních center jsou výnosy přibližně 8,25%, zatímco výnosy z maloobchodních prostor na hlavních nákupních třídách se pohybují kolem 7,5%. Výnosy z předních industriálních prostor jsou kolem 9,25%. Cena zaplacená za kvalitní hotelový produkt odráží kapitalizace cca 9,5%. V současné době je vnitřní výnosová míra nižší než očekávání institucionálních investorů, a to i přes výhodné podmínky financování.

CB Richard Ellis



Hadovka

## INVESTMENT MARKET - 2004

*2004 was a tremendous year for Prague's investment market in terms of total investment volume. We predict that this trend will continue in 2005 as well.*

The second half of 2004 was even more vibrant than the first half, which almost exceeded the total investment volume in 2003 (EUR 580 million). The number of transactions reached 27 for the whole year, out of which 11 transactions occurred in the second half of the year. The total amount of investment in 2004 reached approximately EUR 1.13 billion for the Czech Republic.

German investors accounted for approximately 60% of the volume invested in 2004. Irish investors again proved to be active and have continued to concentrate their effort in Prague; Irish investment accounted for almost 20% of 2004 investment transactions. Outwith Prague, in the regional locations, approximately EUR 140 million was invested. All transaction outside of Prague were focused on out-of-town retail. Although the Prague institutional investment market is still young, it has markedly improved in terms of transactional activity and transparency. This increase reflects the healthy demand by investors for product in Prague. In fact, there is currently a shortage of prime product available on the open market, and several investors are still empty handed.

Most of the investment transactions occur in the office market. In 2004 the second most active sector became retail followed by industrial real estate. However 2004 did not see any significant hotel investment. In Prague, the usual tendency is for owners to try and sell their buildings directly themselves rather than outsourcing the sale process to agents/consultants, as commonly practiced in the other established European markets. We anticipate that more owners in Prague will begin to catch on to the cost benefit advantages of outsourcing marketing and sales services. The Prague investment market is currently very competitive, due to the shortage of good quality product and ever-increasing demand. As a result, prices have traditionally far exceeded the initial asking price in most open

market transactions; consequently yields are falling. Scarcity of product, low interest rates and greater investment awareness of Prague as a viable location are the main reasons that prices continue to inflate. The current prime equivalent yield for office property is approximately 7.75%, although we know of transactions that have closed below this figure. For shopping centres, we are seeing transactions close at equivalent yields reflecting 8.25%, whilst market activity indicates that an equivalent yield can be expected at 7.50% on the high street. Prime industrial yields are approximately 9.25%, whilst the price paid for good hotel product currently reflects capitalization rates of circa 9.50%. Consequently, internal rates of return expectations of institutional investors are being compromised, despite favourable financing conditions. CB Richard Ellis



Galerie Butovice

In January 2005 **Deutsche Immobilien Fonds – DIF** – bought up part of the Czech/Hungarian real estate firm **EUROPOLIS INVEST** to the tune of 180 million Euro, i.e. 5.5 billion CZK. In the Czech Republic DIF acquired a one hundred percent share in the Hadovka administrative complex in Prague 6, a 49 percent share in the Olympia shopping centres in the towns of Mladá Boleslav and Teplice and the same percentage share in administrative buildings – Danube House in Prague 1 and Technopark in Prague 5. Europolis Invest will continue to manage the buildings, this being merely a capital investment on the part of DIF, which has its headquarters in Hamburg and is part of the Union Investment group. It manages five open real estate funds. Europolis's shareholders are the European Bank for Renewal and Development and the Austrian Investkredit Bank.