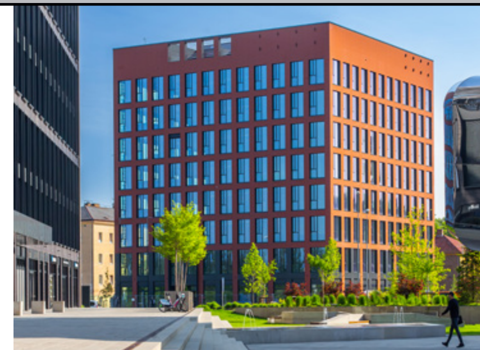


Red Court v Praze 8 (ČR) koupila v Q2/2023 společnost BlackBird Real Estate od JTRE

INVESTICE v CEE v 1. čtvrtletí 2023 dosáhly výše 1,5 miliardy eur

Atrium Palác Pardubice (ČR) získal od G City Europe v Q2/2023 Pardubice Retail Fund

V prvním čtvrtletí 2023 dosáhly investice do nemovitostí ve střední a východní Evropě 1,5 miliardy eur, což znamená meziroční propad o 57 %. Podle údajů poradenské společnosti CBRE zaznamenaly nejvyšší objemy Polsko (651 milionů eur) a Česká republika (485 milionů eur), následovány Slovenskem (159 milionů eur), Rumunskem a Maďarskem. Navzdory vysokým nákladům na dluhové financování se obchodovalo s jednotlivými aktivy i s velkými portfolii. Největší transakcí byl s hodnotou 250 milionů eur prodej portfolia TREI zahrnujícího 70 supermarketů a retail parků v ČR a na Slovensku, které získal český investor Plan B Investments. Panattoni, která měla na kontě prodeje průmyslových aktiv v Polsku za 300 milionů eur společnostem P3, Trigea a dalším, potvrdila oblibu průmyslového a logistického sektoru. A očekává se, že průmysl a maloobchod si udrží svou atraktivitu i po zbytek roku. Jak uvádí Colliers, celkem by se mohly letos v CEE zobchodovat nemovitosti za zhruba 5–6 miliard eur.

Jak se shodují CBRE a Cushman & Wakefield, v porovnání s prvním kvartálem 2022, došlo v České republice, Maďarsku, Polsku i na Slovensku k výraznému propadu investiční aktivity o 48 %, 67 %, 61 % a 48 %. Naopak v Rumunsku byl zaznamenán nárůst na téměř dvojnásobek. Podle CBRE dominuje celkovým objemům již tradičně Polsko s 651 miliony eur, ČR přilákala 485 milionů eur, Slovensko 159 milionů, Rumunsko 135 milionů eur a Maďarsko pouhých 71 milionů eur. Výsledky je vzhledem k současnému náročnému klimatu nezbytné vnímat v celoevropském kontextu, upozornil Kevin Turpin, regionální ředitel kapitálových trhů pro CEE v Colliers: „V prvním kvartálu jsme zaznamenali **ve střední a východní Evropě meziroční pokles objemu investic o cca 57 %**, což je stále nepatrně lepší výsledek než **v celé Evropě, kde činil pokles 62 %**.“

Ve statistikách většiny agentů **vedly průmyslové transakce** s víc než 40% podílem. Ty podle CBRE následovaly maloobchodní (34 %) a kancelářské nemovitosti (22 %), přičemž tyto tři sektory tvořily 96 % objemu investic realizovaných ve všech pěti zemích. Hlavním zdrojem kapitálu byli investoři ze střední a východní Evropy, kteří stáli za 70 procenty všech uzavřených obchodů. Investoři mimo region CEE se rekrutovali především z Belgie, Izraele, USA a Kypru. „Zatímco aktivita domácích investorů byla koncentrována převážně na kancelářský a maloobchodní sektor, pro globální kapitál byl nevíce atraktivní sektor průmyslu a logistiky,“ poznamenal Jeff Alson, partner pro kapitálové trhy CEE v Cushman & Wakefield.

Selected investment transactions in CR Q1+Q2/2023

Quarter	Property name	Region	Sector	Price mil. €*	Seller	Buyer
Q1 2023	Trei retail portfolio	CR + Slovakia	Retail	250	Trei	PBI
Q1 2023	Industrial property	Brno	Industrial	10,8	na	UDI
Q1 2023	Hotel Praha	Špindlerův mlýn	Hospitality	na	Mountain Properties	Snow & Sunny Invest
Q1 2023	Hotel Vítek	Prague 3	Hospitality	na	IBE Kereskedelmi és Szolgáltató	Baltic Asset Management, Hanner
Q1 2023	CBPI Park Liberec 80 %	Liberec	Industrial	> 43	Proinco	CB Property Investors
Q1 2023	Bellevue Palace	Prague 1	Residential	17	Arca Capital	EP Real Estate
Q1 2023	Ostrava-Hrušov	Ostrava	Industrial	na	Bluehouse Capital	CTP
Q2 2023	Atrium Palác Pardubice	Pardubice	Retail	123,8	G City Europe	Pardubice Retail Fund
Q2 2023	Arkády Pankrác final 25 %	Prague 4	Retail	60,5	ECE	G City Europe
Q2 2023	CPIPG portfolio	Prague , Brno	Office, Hotel	167,7	CPIPG	S Immo
Q2 2023	Milovice industrial park	Milovice	Industrial	na	Decotek Automotive	Arete
Q2 2023	Rohan Business Center	Prague 8	Office	31,3	REICO	Fio realitní fond
Q2 2023	Motor-Car Group 11 showrooms	CR + Slovakia	Showroom	na	Wiesenthal Autohandels	LCN Capital Partners
Q2 2023	Red Court	Prague 8	Office	na	J&T Real Estate	BlackBird Real Estate
Q2 2023	Opatov II	Prague 4	Residential	na	Sekyra Group	Dostupné bydlení České spořitelny
Q2 2023	Karlovarská Business Park	Prague	Industrial	na	Conseq	Accolade

Source: BW, Knight Frank, Colliers, CBRE, Market sources / *Price: Market sources/estimate

TREI portfolio transakcí roku

V zatím největší transakci roku 2023 v regionu střední a východní Evropy prodala **TREI** Real Estate své **portfolio 60 českých supermarketů a 10 Vendoparků v ČR a SR** domácímu investorovi **Plan B Investments (PBI)**. Po prodeji, jehož hodnota byla vyčíslena na téměř **250 milionů eur**, se TREI zaměří na své klíčové trhy v Německu, USA a Polsku. Portfolio o rozloze zhruba 122 000 m² zahrnovalo nemovitosti po celé ČR a SR pronajaté převážně řetězcům Penny a Billa. „Uzavřít v dnešní době nemovitostní transakci za

TREI retail portfolio in CR and Slovakia was acquired by Plan B Investments for EUR 250 mil.

Rohan Business Center in Prague 8 (CR) was acquired by Fio realitní fond from REICO


The 25% share of Arkády Pankrác in Prague (CR) was acquired by G City Europe

CEE INVESTMENT REACHES EUR 1.5 billion in first quarter of 2023

Investment in CEE reached EUR 1.5 billion in in the first quarter of 2023, which means a year-on-year drop of 57 %. Poland recorded the highest volume of EUR 651 million, with Czech Republic at EUR 485 million not far behind, followed by Slovakia (EUR 159 million), Romania (EUR 135 million) and Hungary (EUR 71 million), according to CBRE. Despite the high cost of financing, both individual assets and sizable portfolios traded. The largest deal so far in 2023 was without question the sale of the TREI supermarket and retail park portfolio of 70 assets in CR and Slovakia, acquired by Plan B Investments for some EUR 250 million. Panattoni, which disposed of c. EUR 300 million of industrial assets in Poland to P3, Trigea and other parties, provided evidence of the strong activity in the industrial sector. Both retail and industrial sectors are expected to maintain the most appeal as 2023 progresses. According to Colliers, some EUR 5–6 billion could transact by year's end.

Real estate assets totalling some EUR 1.5 billion were transacted in the CEE region during Q1 2023, according to data from CBRE and Cushman & Wakefield. By market, Czech Republic, Hungary, Poland, and Slovakia showed a substantial decrease of 48 %, 67 %, 61 %, and 48 % over Q1 2022, while Romania showed growth of almost double compared to Q1 last year, CBRE data shows. In terms of volumes by market, it was Poland with EUR 651 million, CR with EUR 485 million, Slovakia with EUR 159 million, Romania with EUR 135 million and Hungary EUR with 71 million, according to CBRE. The results for CEE given the current challenging climate can be put into a wider context, as Kevin Turpin, Regional Director of Capital Markets, CEE, at Colliers pointed out, "The first quarter of 2023 saw **CEE investment volumes decline by c. 57 % year-on-year**. This is marginally better than **European results where the decrease was 62 %**."

Industrial transactions led volumes at 40% or more, most agents reported. According to CBRE, this was followed by retail (34 %) and office (22 %) assets; the three sectors accounted for 96 % of the investment volume transacted in the five countries. The primary source of capital was investors from CEE countries, with a share of 70 %. Investors outside the region were from Belgium, Israel, USA, and Cyprus, added CBRE. "While domestic investor activity has focused largely on office and retail sectors, industrial remains more attractive for global capital," noted Jeff Alson, CEE Partner, Capital Markets, at Cushman & Wakefield.

TREI portfolio – deal of the year

In the largest deal of 2023 so far in the CEE region, **TREI Real Estate** sold its **portfolio 60 supermarkets in CR and 10 Vendoparks in CR and Slovakia** to **Plan B Investments**. Following the sale, reported at almost **EUR 250 million**, TREI's new aim is to focus on the core markets of Germany, US and Poland. Covering some 122,000 sqm, the portfolio includes properties spread across the CR and SR rented mostly to Penny and Billa. "We managed to acquire a portfolio from an international developer at a time when financing is scarce and becoming more expensive, the exchange rate of the crown to the euro is not stable and the real estate market does not move much," stated Zdeněk Šoustal, co-owner of Plan B Investments. According to Jakub Adam, Partner at Taylor Wessing CR, which advised TREI, the deal stood out against a background of volatility in the market, in which the number of aborted transactions is increasing, and sends a positive message for investment into real estate in CEE. The seller was also advised by Cushman & Wakefield. Plan B Investments was advised by Dentons, Havel Partners, RSM CZ, Sentient, Gleeds, Colliers International and Savills.

Another notable retail deal helping to make it the dominant sector in CR in 2023 was the purchase of the remaining **stake in Arkády Pankrác in Prague** by G City Europe (formerly Atrium), worth over EUR 60 million. According to Tomáš Krus, Investment Analyst at CBRE in Prague, there is a shift in demand towards the retail sec-

CTPark Ostrava (ČR) – nemovitost získala společnost CTP od investora Bluehouse

cca čtvrt miliardy eur považuji za unikát. Podařilo se nám získat portfolio od mezinárodního developera v době, kdy financování je málo dostupné a zdražuje, kurz koruny k euru není stabilní a realitní trh přešlapuje," řekl Zdeněk Šoustal, spolumajitel PBI. Podle Jakuba Adama z Taylor Wessing ČR, která poskytovala právní poradenství TREI, šlo na volatilním trhu s řadou pozastavených obchodů o výjimečnou transakci, která je pozitivním signálem pro celou střední Evropu. K poradcům prodejce patří i Cushman & Wakefield. Plan B Investments radily společnosti Dentons, Havel Partners, RSM CZ, Sentient, Gleeds, Colliers International a Savills.

Retailové transakce v ČR a Polsku

Další velkou transakcí v oblasti maloobchodu, která přispěla k jeho dominanci na českém trhu, byla **koupě zbývajícího podílu v OC Arkády Pankrác** v Praze společností G City Europe (dříve Atrium) v hodnotě **přes 60 milionů eur**. Podle Tomáše Kruse, investičního analytika CBRE v ČR, dochází k posunu poptávky směrem k maloobchodu, a to díky kombinaci rostoucí návštěvnosti, maloobchodních tržeb a vyšších výnosů. „Z dosud dokončených transakcí ve 2. čtvrtletí lze zmínit **Atrium Palác Pardubice**." Nákupní centrum prodala G City Europe. „Objem investic ve druhém čtvrtletí pravděpodobně překoná stejné období loni. Již jsme svědky transakcí v hodnotě přesahující čtvrt miliardy eur." Krus dodal, že maloobchod přilákal mezinárodní likviditu a je jediným odvětvím v CEE, jehož investiční objem meziročně vzrostl o 50 %. „Aktivita v sektoru se projevila i v Polsku, kde změnilo majitele **OC Atrium Molo Szczecin** o ploše 27 500 m^2 prodané ze strany G City, nebo **centrum Europa Centralna** (71 000 m^2), které získala Mitiska REIM," dodala Agata Czarnecka, vedoucí průzkumu trhu CBRE ve Varšavě.

Ve druhém čtvrtletí byla zveřejněna i portfoliová transakce mezi **CPIPG** a **S IMMO** zahrnující kancelářské budovy **Mayhouse** a **Luxembourg Plaza** v Praze, budovu **ZET.office v Brně** a hotel **Courtyard by Marriott Prague City**. Celková hodnota čtyř aktiv činila 167,7 milionu eur. Vzhledem k tomu, že CPIPG vlastní 88,4 % akcií S IMMO, je transakce považována za přesun mezi spřízněnými stranami.

Průmysl v centru zájmu

Na českém trhu se obchodovalo také s průmyslovými nemovitostmi. Mezi klíčové obchody patřil např. prodej **logistického parku Bluehouse v Ostravě-Hrušově společnosti CTP**, postavený na 33hektarovém brownfieldu, jehož první fáze (18 000 m^2) je pronajata firmám Prosperplast, Hyundai Steel a LogFlex. V sektoru byly aktivní také skupiny jako **UDI**, **Arete** nebo **Accolade**, která získala průmyslový areál **Karlovarská Business Park** na západě Prahy od společnosti Conseq. Dalším obchodem byla koupě většinového podílu v rozestavěném průmyslovém **areálu u Liberce** společností **CB Property Investors** (fond skupiny Crowdberry) v hodnotě přes 1 miliardu Kč.

Jak upřesnil Kevin Turpin z Colliers, průmyslové investice dominovaly i **v Polsku**, kde společnost **Panattoni prodala aktiva v hodnotě cca 300 milionů eur** několika kupcům, včetně společností **P3** (mezinárodní), **Trigea** (česká) a dalších nezveřejněných stran. **V Rumunsku** získala společnost **CTP portfolio o rozloze 100 000 m^2 od FM Logistic** za cca 60 milionů eur.

A bylo to právě Rumunsko, kde koncem roku 2022 prodala CA Immo veškerá svá tamní aktiva. V červnu tohoto roku pak **CA Immobilien** oznámila, že **opouští i Maďarsko**. Plány na odchod z maďarského trhu chce realizovat prostřednictvím prodeje celé platformy, dílčího portfolia nebo jednotlivých aktiv. Ačkoli maďarský trh zaznamenal v prvním kvartále hlavní transakci v sektoru hospitality, celkově vykázal útlum, uvedl Mike Edwards z Cushman & Wakefield.

Developer Panattoni prodal v Q1/2023 v Polsku průmyslové nemovitosti v hodnotě 300 mil. eur

Na Slovensku byl jedním z největších obchodů kvartálu prodej kancelářské budovy **Pribinova 19** (28 000 m^2) z portfolia JTRE, kterou získal **Prvý realitný fond IAD Investments**. Budova, která je **součástí komplexu Eurovea City** v Bratislavě, je obsazena domácími a zahraničními nájemci.

Investiční aktivitu nadále ovlivňuje drahé dluhové financování. Investoři a správci aktiv jsou pod stále větším tlakem. „Celkové náklady na financování se aktuálně pohybují mezi 5,0 a 6,0 %, což je způsobeno výrazně vyššími úrokovými sazbami než před rokem," poznamenal Turpin. „Ačkoli refinancování a další finanční závazky mohou vyvolat potřebu prodeje, zatím nevidíme výraznější vlnu takových případů." Na konci prvního čtvrtletí zůstaly výnosy z kancelářských nemovitostí v ČR a Polsku stabilní, zatímco na Slovensku, v Maďarsku a Rumunsku zaznamenala CBRE pokles.

„Očekáváme, že investiční aktivita bude ve zbytku roku postupně nabírat na síle," uvedl Jeff Alson z Cushman & Wakefield. Dosavadní vzorce co do obliby sektorů budou zřejmě shodné, naznačil Turpin. Pokud jde o kanceláře, investoři budou nadále selektivní, dokud neuvidí větší stabilitu v pracovních trendech. Na většině trhů se očekává poptávka po logistice, supermarketech a retailparcích, napjaté podmínky financování pak mohou prodloužit dobu potřebnou k uzavření obchodů. „Jakékoli predikce pro zbývající část roku jsou vzhledem k nejisté situaci velmi obtížné, nicméně předpokládáme, že celkový investiční objem v CEE by se mohl pohybovat mezi 5–6 miliardami eur."

tor due to the combination of increasing footfall, retail sales, and higher yields in the sector. “Among the completed transactions so far in the second quarter can undoubtedly be mentioned **Atrium Palác Pardubice**.” The shopping centre was sold by G City Europe. “The investment volume in the second quarter is likely to surpass the same period of the previous year. We have already witnessed closing of several transactions with a total value of over a quarter billion euros.” Krus added that retail, which is showing liquidity internationally, is the only sector in CEE expanding in size year-on-year by 50 %. “The renewing appeal of retail was in evidence in Poland, with the sale by G City of the 27,500 sqm centre **Atrium Molo Szczecin**, and with the sale of **Europa Centralna** (71,000 sqm) to Mitiska REIM,” pointed out Agata Czarnecka, Director, Head of Research in CBRE in Warsaw.

Portfolios and industrial in focus

In Q2 a major portfolio trade was revealed, a **transfer by CPIPG to S IMMO**. It includes the **Mayhouse** and **Luxembourg Plaza** office buildings in Prague and the **ZET.office in Brno**, along with the hotel **Courtyard by Marriott Prague City**. The four assets have a total asset value of EUR 167.7 million. As CPIPG owns 88.4 % of S IMMO shares the transfer is considered a related party transaction.

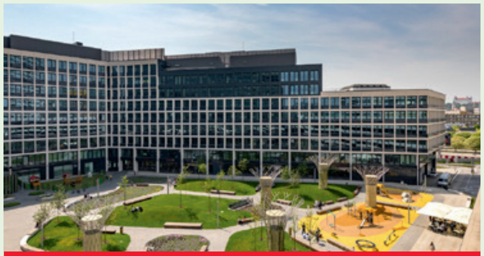
The Czech market saw significant trade in the industrial sector. Among key deals, Bluehouse sold its **Ostrava-Hrušov** project to **CTP**; comprising an industrial complex on a former brownfield of some 330,000 sqm, the built first phase (18,000 sqm) is rented to Prosperplast, Hyundai Steel and LogFlex. Groups such as **UDI** and **Arete** were also active in the sector. Another major deal was the acquisition of **Karlovarská Business Park by Accolade** from Conseq, or the purchase by CB Property Investors (a fund of the Crowdberry group) of a majority stake in an industrial complex under construction near Liberec in a deal exceeding CZK 1 billion.

Karlovarská Business Park (CR) was acquired by Accolade from Conseq in Q2/2023

Industrial investment also led volumes **in Poland**, where **Panattoni** led the way, **disposing c. EUR 300 million of assets** to various buyers including P3 (international), Trigea (Czech), and undisclosed parties, pointed out Turpin. Another major deal this year in the sector was in Romania, Turpin flagged, where **CTP** acquired a **100,000 sqm portfolio from FM Logistic** for c. EUR 60 million.

It was just the end of 2022 when CA Immo sold all its assets in Romania. The momentum has continued – in June, **CA Immobilien** announced the reclassification **of Hungary** as strategically non-core, thus initiating **plans to exit the market** though platform sale, sub-portfolio sale, or individual asset sales. While the Hungarian market has seen its main Q1 transactions in the hospitality sector, overall it has been relatively subdued, said Mike Edwards, International Partner, Head of Capital Markets Group Hungary at Cushman & Wakefield.

In **Slovakia**, the largest deal was the acquisition **by IAD Investments’ Prvý realitný fond** of the **Pribinova 19** office building (28,000 sqm) from JTRE. The building, **part of the Eurovea City** waterfront in Bratislava, houses domestic and international tenants.



Pribinova 19 (part of Eurovea City) in Bratislava (Slovakia) was acquired by Prvý realitný fond managed by IAD Investments

Financing costs have put investors and asset managers under increasing pressure as they seek to renew lending terms. “All-in financing costs are currently somewhere between 5.0 and 6.0 % driven by significantly higher interest rates from just 12 months ago,” Turpin noted. “While refinancing and other financial commitments may have the potential to trigger the need to sell for some, we are still not yet seeing a significant wave of such cases currently.” According to CBRE the rises in yields were showing more stability in CEE markets at the start of second quarter. At the end of Q1 2023, office prime yields in CEE were stable quarter-on-quarter in CR and Poland, while in Slovakia, Hungary and Romania there was yield decompression.

Going forth in 2023, the pace of deals is in focus. “We expect investment activity to gradually gather momentum through the remainder of the year,” said Alson. Current patterns by sector are likely to continue, indicated Turpin. For offices, investors will remain very selective until they see more stability in working trends. Logistics, plus retail parks and supermarkets are expected to see good demand across most markets in the region, although conditions such as strained financing may complicate or prolong the time required to close deals, he explained. “Predicting market activity for the remainder of the year, given current conditions, is challenging but we estimate it could reach EUR 5.0–6.0 billion at the current trajectory.”