Ve 3. čtvrtletí 2020 prodala společnost Crestyl obchodní centrum Central Kladno společnému podniku Portiva a Micronix

Největší transakcí 3. čtvrtletí je akvizice průmyslového portfolia Goodman singapurským investorem GLP (120 mil. eur)

INVESTICE V ČESKU ZA ROK 2020 mohou překonat 2,6 miliardy eur

Na přelomu třetího a čtvrtého kvartálu slibuje český investiční trh oživení. Navzdory omezením spojeným s epidemií covid-19 dosáhl objem investic v prvním půlroce 2 miliard eur a na sklonku třetího kvartálu se podle poradců JLL a CBRE vyhoupl nad 2,25 miliardy eur. Uzavřeno bylo několik významných transakcí: v červenci dokončil singapurský investor GLP miliardovou akvizici aktivit developera Goodman v regionu střední a východní Evropy, včetně českého portfolia parků o rozloze 107 000 m². V září prodal developer Crestyl obchodní centrum Central Kladno o rozloze 27 000 m² investorům Portiva Invest a Micronix. Současně se několik velkých obchodů chystá v sektoru průmyslových nemovitostí. Jak uvádí JLL, na trh se vrátilo portfolio 11 parků Arete Invest v ČR a na Slovensku zahrnující dokončené nemovitosti i pozemky pro další development, o němž se intenzivně jedná, zatímco developerská společnost P3 vstupuje na trh s portfoliem parků o rozloze 374 000 m² v sedmi zemích. Situaci mohou ovlivnit restrikce v oblasti cestování, nicméně investiční kapitál hledá nové příležitosti a rýsují se i další transakce. Celkový objem investic v ČR za rok 2020 by tak mohl překonat hranici 2,6–2,75 miliardy eur.

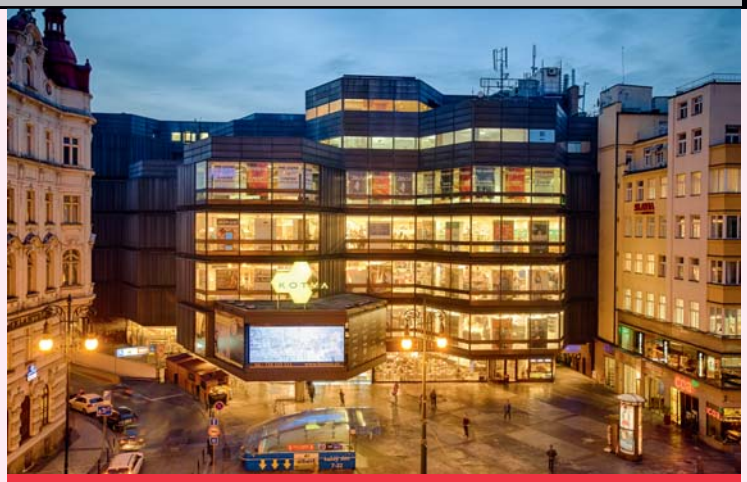
Objem transakcí uzavřených **v prvním pololetí** letošního roku se podle CBRE a JLL přiblížil **2 miliardám eur**. Jak se shodují realitní poradci napříč trhem, k vyšší hodnotě než loni přispěla zejména výjimečná akvizice **rezidenčního portfolia Residomo (1,3 mld. eur)**; po odečtení této transakce by objem za první pololetí 2020 dosáhl pouhých 700 milionů eur. V porovnání s 1,7 miliardy eur zobchodovanými v roce 2019 by tak

Selected investment transactions in Q1–Q3/2020

Quarter	Property name	Region	Sector	Price (mil. EUR)	Seller	Buyer
Q1 2020	Residomo residential portfolio	CR	residential	1,300	Blackstone & Round Hill Capital	Heimstaden
Q1 2020	Kotva	Prague 1	retail	138	PSN	Generali
Q1 2020	Lighthouse	Prague 7	office	55	Deka Immobilien	Star Capital Investments
Q1 2020	AZ Tower	Brno	office	40	COUF Trade	Natland
Q1 2020	Albatros	Prague 1	office	30	PSN	FID Group
Q1 2020	Argo Alpha	Prague 6	office	30	Peakside	BPD Development
Q1 2020	OC Plzeň Rokycanská	Pilsen	retail	32	Tesco	Trigea
Q1 2020	U Půjčovny	Prague 1	office	25.5	x	Generali
Q1 2020	Spálená 51	Prague 1	office	20	Conseq	FID Group
Q1 2020	Astrid Offices	Prague 7	office	19.5	UBM	Portiva
Q1 2020	NC Aventin	Ivančice	retail	na	Aventin	Portiva
Q1 2020	4 retail parks	regions	retail	na	HVB Leasing	ZDR Investments
Q2 2020	City Empiria	Prague 4	office	est. 70–80	Generali	PSN
Q2 2020	City West C1 + C2	Prague 5	office	est. 70–80	CFH Group	Českomoravská Nemovitostní
Q2 2020	Čestlice shopping centre	Prague Čestlice	retail	est. 45	Albert Česká republika	HSTN
Q2 2020	J&T (Pobřežní 14)	Prague 8	office	na	Galant Property / J&T	Unicapital
Q2 2020	Hamburk Business Center	Pilsen	office	<20	Expandia	BHS Real Estate Fund
Q2 2020	ČMSS HQ	Prague 10	office	<20	ČMSS	GES Real
Q2 2020	UPS Tuchoměřice	Prague Ruzyně	industrial	17	UPS	Verdion
Q2 2020	Retail park Rakovník	Rakovnik	retail	na	Traxial Group	ZDR Investments
Q3 2020	Goodman portfolio	Ml. Boleslav / Jažlovice / CR	industrial	120	Goodman	GLP
Q3 2020	Central Kladno	Kladno	retail	est. 60	Crestyl	Portiva (JV, Micronix)
Q3 2020	2 Albert hypermarkets	Klatovy, Česká Lípa	retail	na	Ahold	ZDR Investments
Q3 2020	Táborská 31	Prague 4	office	na	100 Towers Holding	Zeitgeist Asset Management
Q3 2020	Retail Park Kuřim	Kuřim	retail	na	Fuertes Holding	ZDR Investments
Q3 2020	Production facility	Polička	industrial	na	Hillebrand	Koh-i-noor

Zdroj/Source: CBRE, JLL, KF, BW, market sources ▪ Price: market sources

The ARETE industrial portfolio in CR and SR (11 parks consisting of 125,000 sqm of standing assets and 145,000 sqm of development land) is expected to be sold in Q4/2020



Kotva department store in Prague 1 was acquired by Generali from PSN in Q1/2020 for EUR 138 mil.

CZECH INVESTMENT IN 2020 could exceed EUR 2.6 billion

The Czech investment market is showing some promise going into the fourth quarter. Transaction volumes despite the restrictions of Covid-19 reached some EUR 2 billion in H1, and as Q3 draws to a close volumes according to JLL and CBRE are surpassing EUR 2.25 billion. Several significant transactions were concluded: in July, Singapore investor GLP completed the acquisition of Goodman's operations in CEE, including a Czech portfolio of 107,000 sqm of parks. In September, developer Crestyl sold the 27,000 sqm Central Kladno shopping centre to Portiva Invest and Micronix. At the same time, several large deals are in process in the industrial sector. According to JLL, a portfolio of 11 Arete Invest parks in the CR and Slovakia has returned to the market, including standing assets and development land, which is being intensively discussed, while developer P3 enters the fray with a 374,000 sqm park portfolio in seven countries. Concerns about possible affects on travel continue to evolve. Yet now, as year goes into its final quarter, and investment capital seeks a destination, more deals are projected. By year end the CR could see investment levels reach or exceed EUR 2.6 billion.

Transaction volumes in **the first half of the year** amounted to **close to EUR 2 billion** according to CBRE and JLL. As real estate advisors across the market point out, the exceptional acquisition of the **Residomo residential portfolio (EUR 1.3 billion)** in particular contribute to the higher value than last year; after removing this transaction, the volume for H1 2020 is in the order of EUR 700 million. Compared to EUR 1.7 billion traded in 2019, the first half of 2020 would represent about 41% of the value achieved last year.

One of the largest transactions in the first half of 2020 (all of which were in Prague) was the sale of **Kotva department store** by PSN to Generali in the first quarter (EUR 138 million). Following this was the acquisition of **two buildings in the City West office park** (C1 and C2 with 25,000 sqm) in Prague 5 – Stodůlky (ca EUR 70–80 million) by Českomoravská Nemovitostní. The seller was the CFH investment group. The acquisition of **City Empiria** by PSN from the Generali group (ca EUR 70–80 million) is also part of the successful trio. The latter two were part of a flourish of deals in late Q2.

According to Colliers International, H1 sector breakdown was Residential 67%, Offices 13%, Retail 10%, Hotels 7%, Industrial 2% and Mixed-use 1%. For H1 2020 Czech investors transacted almost 20% according to Colliers data and there were 14 different buyers including: PSN, Českomoravská Nemovitostní, BPD, FID Group, BH Securities and Trigea. (The figure rises to 40% without Residomo.) Behind the largest transactions of capital were Českomoravská Nemovitostní (City West) and PSN (City Empiria). The most active domestic investors including Q3 so far in terms of number of transactions were ZDR Investments, with four transactions and Portiva with three transactions, notes JLL, adding that volumes year-to-date were offices EUR 383 million, retail EUR 335 million, industrial EUR 140 million, hotel EUR 61 million, mixed-use EUR 2 million, and residential EUR 1.3 billion.

The investment volumes in 2010–2020

Year	Volume (EUR)
2010	693,000,000
2011	2,119,000,000
2012	617,000,000
2013	1,312,000,000
2014	1,992,000,000
2015	2,899,000,000
2016	3,768,000,000
2017	3,534,000,000
2018	2,683,000,000
2019	3,052,000,000
2020*	2,600,000,000

Source: CBRE
* Forecast

Q3 starts and ends well

"Transaction activity is back and we can see that inves-

Dvojici budov C1 a C2 v office parku City West v Praze-Stodůlkách koupil na konci 2. čtvrtletí investor Českomoravská Nemovitostní

Průmyslové portfolio Goodman v regionu CEE získal ve 3. čtvrtletí 2020 singapurský investor GLP

Společnost P3 Parks jedná o prodeji 16 průmyslových nemovitostí v 7 zemích (z toho 4 parků v ČR)

první pololetí 2020 představovalo pouhých 41 % loni dosažené hodnoty.

K největším transakcím první poloviny roku 2020, z nichž všechny proběhly v Praze, se řadí prodej **obchodního domu Kotva** společností PSN kupujícímu Generali uzavřený v prvním kvartálu (138 milionů eur). Následuje akvizice **dvou budov kancelářského parku City West** (C1 a C2 s 25 000 m²) v Praze 5 – Stodůlkách (cca 70–80 milionů eur), které si připsala na konto společnost Českomoravská Nemovitostní. Prodejcem byla investiční skupina CFH. Úspěšnou sérii doplnila akvizice projektu **City Empiria** v Praze 4 společností PSN od skupiny Generali (cca 70–80 milionů eur). Poslední dva jmenované obchody byly dokončeny v rámci vlny transakcí uzavřených na sklonku 2. čtvrtletí.

Podle informací zveřejněných poradci Colliers International se na celkovém objemu podílel rezidenční sektor 67 %, kanceláře 13 %, retail 10 %, hotely 7 %, průmyslové nemovitosti 2 % a multifunkční aktiva 1 %. Čeští investoři, reprezentovaní např. společnostmi PSN, Českomoravská Nemovitostní, BPD, FID Group, BH Securities a Trigea, stáli podle Colliers za téměř 20 % zobchodovaného objemu. (Po odečtení transakce Residoma by se jejich podíl zvýšil na 40 %). K největším obchodům, za nimiž stál český kapitál, patří akvizice Českomoravské Nemovitostní (City West) a PSN (City Empiria). Nejaktivnějšími domácími investory za první tři čtvrtletí co do počtu transakcí byly podle JLL společnosti ZDR Investments se čtyřmi obchody a Portiva se třemi uzavřenými transakcemi. Jak dodává JLL, k celkovému objemu letos zobchodovaných nemovitostí přispěly kanceláře 383 miliony eur, retail 335 miliony eur, průmysl 140 miliony eur, hotely 61 miliony eur, multifunkční projekty 2 miliony eur a rezidenční 1,3 miliardy eur.

Třetí kvartál přinesl oživení

„Transakční aktivita je zpět a pozorujeme, že investoři se snaží vrátit k tempu z doby před covidem," komentuje situaci Jiří Horák z oddělení kapitálových trhů JLL s tím, že podle předběžných údajů dosáhl objem transakcí uzavřených od července do poloviny září 214 milionů eur. Podle predikce CBRE by se objem investic za třetí čtvrtletí mohl vyšplhat na 260 milionů eur. Kvartál nasadil hned na začátku ostré tempo: již počátkem července byla dokončena **akvizice portfolia společnosti Goodman** ve střední a východní Evropě **singapurským investorem GLP**. **Česká část** portfolia zahrnuje 107 000 m² dokončených parků podle zdrojů z trhu v hodnotě zhruba **120 milionů eur**. V září oznámil Crestyl prodej **nákupního centra Central Kladno** společnému podniku **Portiva Invest a Micronix** za cenu pod 2 miliardy korun. Cenu uvedl kupec v tiskové zprávě. S blížícím se koncem třetího čtvrtletí se hovoří o **dalších připravovaných transakcích**. „Registrujeme několik obchodů, které by se měly uzavřít mezi koncem třetího čtvrtletí a závěrem roku," uvádí Ondřej Vlk, vedoucí oddělení průzkumu trhu Knight Frank v ČR. To potvrzuje i Andy Thompson, vedoucí oddělení investic v ČR a na Slovensku Colliers International. „Pracujeme na několika akvizicích, jejichž uzavření očekáváme ještě letos."

Průmyslové transakce znovu na stole

Obnovena byla jednání o prodeji **dvou významných průmyslových portfolií**, která přerušila na jaře pandemie covid. Jedno z nich prodává společnost **Arete Invest**, zastupovaná JLL. „Podařilo se nám zajistit několik poměrně výhodných nabídek, takže Arete si z nich mohli vybrat tu nejzajímavější a nyní probíhá due diligence," uvádí Horák. **Portfolio 11 parků** s dokončenými budovami **s využitelnou plochou 125 000 m²** a **145 000 m² pozemků** pro další development představuje celý podfond Arete. Horák uvádí, že záměrem investora je uzavřít prodej co nejdříve, nejpozději však do konce roku. „Pokud ale přijde další vlna cestovních restrikcí, nemusí se to podařit," podotkl Horák.

Druhé významné industriální portfolio patřící **P3 Parks** zahrnuje **16 nemovitostí v několika zemích** s celkovou využitelnou plochou **374 000 m²** v celkové hodnotě 300 milionů eur. Podle Horáka bylo na jaře doporučeno prodat portfolio během září, kdy se zlepšily podmínky financování. „Nyní je znovu nabízíme. Portfolio je rozprostřené napříč sedmi zeměmi, takže můžeme oslovit velké množství investorů," uvádí a dodává, že nabídky přicházejí. „Uvidíme, zda bude výhodnější prodat portfolio jako celek, nebo je rozdělit geograficky. Rozhodnutí bude záviset na nabídkách." I zde je cílem uzavřít obchod ještě letos a vzhledem k hrozícímu omezení cestování shromáždit nabídky co nejrychleji. **Česká část portfolia sestává ze čtyř parků** a představuje 30 % z celkové hodnoty.

Dopady pandemie na jednotlivé sektory

Dopady covidu-19 jsou patrné i v oblibě investic do různých sektorů reflektujících trendy předchozího kvartálu: „Situace se více polarizovala směrem k nájemnímu bydlení a k logistice," uvádí Andy Thompson s tím, že dále vzrostla popu-

tors are trying to pick up the pre-Covid pace, said Jiří Horák, Capital Markets, JLL, noting that preliminary data from July to mid September showed transactions at EUR 214 million. According to CBRE, Q3 volumes could be expected to reach EUR 260 million. The quarter was off to strong start: the **acquisition of the CEE operations of Goodman by Singapore based investor GLP** closed in early July. The **Czech element** of this deal including 107,000 sqm of standing parks is worth some **EUR 120 million** according to market sources. In September, the sale of **Central Kladno** by Crestyl to a **JV of Portiva Invest and Micronix** was announced with a value reported by the buyer as under CZK 2 billion. As Q3 draws to a close, **further transactions** are said to be in the works. "We are tracking many deals that could close between the end of Q3 and the end of the year, says Ondřej Vlk, Head of Research at Knight Frank in CR. The view is echoed by Andy Thompson, Head of Investment CR and Slovakia at Colliers International. "We are working on several acquisitions which are expected to close before the end of the year," he said.

Industrial deals relaunched

The marketing **of two major industrial portfolios** which were interrupted by the pandemic in spring have now been relaunched. One is that of **Arete Invest**, being sold by JLL. "We managed to secure several quite sharp offers, allowing for Arete to pick the most appealing one and it is in DD again," says Horák. The portfolio, **11 parks consisting of 125,000 sqm of standing assets and 145,000 sqm of development land**, represents the entire Arete subfund. The intention is to close as soon as possible but no later than end of the year, says Horák. "If there is a second wave of travel restrictions, however, there is little anyone can do."

The second major industrial portfolio belongs to **P3 parks**; it represents **16 assets totalling 374,000 sqm**, worth some EUR 300 million. According to Horák, a recommendation was made in spring to park the assets until roughly September when financing conditions improved. "We are now marketing it. As it spans **seven countries** there are many investors to speak to," he says, adding that the bids are coming in. "We will see whether to dispose of the portfolio as a whole or divide geographically depending on what the bids look like." The target is to close this year and given future travel uncertainties the focus is to collect bids as quickly as possible. **The Czech portion consists of four parks** representing 30% of the overall portfolio by income.

Sector effects of Covid

The effect of Covid-19 is also evident in the popularity of investments within various sectors, reflecting trends of the previous quarter. "There has been more polarisation towards the PRS (private rental) and logistics sectors," Thompson says, noting it has added to their popularity prior to Covid. "Retail as a business has fared better than many anticipated," he points out, adding that further retail deals in the region are expected by the year-end. "Flexible working has also gone through a bit of a seesaw over the last months, but most of us think this is here to stay in some form. Investors have however reduced the acceptable percentage of space such occupiers take in the wider building," Thompson reveals.

There has been no shortage of debate about the enduring effect of Covid-19 on office space. "Some office occupiers are trying to sublet part of their space. According to our research there is ca 80,000–100,000 sqm available to sublease in Prague," says Horák. Questions are also raised by various experts about the confidence of some tenants to pay rent as fallout from the effects of the pandemic continue. The concern is also highlighted in the Savills CR Investment Market H1 2020 report. "In the office sector specifically, **investors will need to turn their attention increasingly to tenant risk, downsizing and business liquidity**," the report said.

Plzeň Rokycanská shopping centre was acquired by Trigea in Q1/2020. Retail as a business has fared better than many anticipated, said CBRE and Colliers

Uncertainty in the rental market is also **reflected in the price expectations of buyers**. But this hasn't been met with a positive response from sellers. "Even in transactions which have been going on for a long time where buyers are asking for discounts they are not usually provided. The reality now is there's always someone else coming in (as bidder)," explains Vlk. "Towards the end of the year this will likely intensify because various funds (qualified/retail investor) have accumulated significant financial volume that need to be deployed." Horák concurs. "**The money is still there**, **targetting good quality assets, especially** core ones. We have very good feedback already on **Parkview** (it is not formally on the market yet). Looking at secondary ones across asset classes, retail, offices, even logistics, they all asked for discounts on rent, but not many got them."

Assets under discussion

A number of sizable real estate assets are under sales discussions, according to market sources.

Bořislavka, Prague 6 – there is still capital looking for core assets, said agents

larita, které se těšily už před covidem. „Retailu se dařilo lépe, než mnozí očekávali," komentuje a dodává, že do konce roku se očekává uzavření dalších retailových transakcí. „Sektor flexibilních kanceláří naopak prošel několika výkyvy, většina z nás ale věří, že v nějaké míře bude nadále funkční. Investoři nicméně omezili akceptovatelný procentní podíl prostoru, který tito nájemci v budovách obsadí," zdůraznil Thompson.

O dopadech pandemie na kancelářský sektor se široce debatuje. „Někteří uživatelé kanceláří se snaží podpronajmout část svých prostor. Podle průzkumu JLL je nyní v Praze 80 000–100 000 m² ploch k podpronájmu," upozornil Jiří Horák. Otázkou zůstává, zda budou nájemci schopni hradit nájmy i ve chvíli, kdy pandemie pokračuje další vlnou. Podobné obavy zmiňuje ve svém reportu k investičnímu trhu v prvním pololetí společnost Savills. „V kancelářském sektoru budou investoři nuceni věnovat **pozornost rizikovým nájemcům, zmenšování prostor a především likviditě**," uvádí se ve zprávě.

Nejistota na nájemním trhu se **odráží i v cenovém očekávání kupců**. Což se ale nesetkává s příliš kladnou odezvou prodávajících. „Ani u delší dobu probíhajících transakcí, kde investoři žádají diskont, není zpravidla poskytnut. Realita je taková, že se vždy najde další zájemce," uvádí Ondřej Vlk. „Koncem roku bude tato tendence pravděpodobně ještě sílit, protože řada fondů (kvalifikovaných i retailových investorů) nashromáždila značné finanční objemy, které potřebuje investovat." Tento názor potvrzuje i Jiří Horák: „Stále je **dostatek kapitálu**, který usiluje o **získání kvalitních nemovitostí**, především ‚core' aktiv. Máme pozitivní odezvu například u budovy **Parkview** na Pankráci, a to ještě není ani oficiálně na trhu. Pokud jde o sekundární nemovitosti (v sektoru retailu, kanceláří i logistiky), i tady usilují zájemci o diskont, nicméně téměř nikomu se ho nepodařilo získat."

Nemovitosti na trhu

Ve stadiu jednání je podle zdrojů z trhu několik

Churchill, Praha 2 – na trhu je stále dostatek kapitálu, který hledá core nemovitosti, uvádí realitní poradci

dalších obchodů: mimo jiné např. kancelářské budovy **Prosek Point** (Praha 9) a **Coral Office Park** (Praha 5), jednání byla ale údajně přerušena kvůli epidemiologické situaci. Investory láká také čerstvě dokončená **Rustonka 2**, kde svou centrálu umístila J&T Banka, a podle některých zdrojů **vyjednává i společnost Penta** o prodeji letos dokončeného komplexu dvou budov **Churchill** u hlavního nádraží v Praze 2. Dalším z pražských projektů, kolem něhož krouží zájemci, je obchodně-administrativní **centrum Bořislavka**, které by mělo být otevřeno v příštím roce. Jak uvádí informované zdroje, projekt byl na trhu již loni, po období klidu vynuceného pandemií covid je opět v hledáčku domácího i zahraničního kapitálu.

Očekává se překonání hranice 2,6 miliardy eur

Pokud se situace výrazně nezmění, mohl by objem investic v Česku do konce roku dále růst. CBRE očekává, že přesáhne celkový letošní objem 2,6 miliardy eur, tedy o něco méně než v roce 2018. V porovnání s předchozími roky se ale jedná o **nejslabší výsledek v posledních pěti letech**.

Poradci nicméně poukazují na významné transakce, o nichž se nyní jedná, a pokud by se je podařilo dokončit, výrazně by zamíchaly kartami: „Při troše štěstí bychom mohli dosáhnout 2,6–2,85 miliardy eur; a pokud budeme mít opravdu velké štěstí, mohli bychom letos překonat i hranici 3 miliard eur," uvedl Jiří Horák z JLL. Podobný názor má Colliers: „Domníváme se, že celkový objem investic by na konci roku mohl dosáhnout zhruba 2,75 miliardy eur," uvádí Thompson.

Parkview, Prague 4 – Pankrác – there is still capital looking for core assets, said agents

Among others, office buildings **Prosek Point** (Prague 9) and **Coral Office Park** (Prague 5) had been but the process appears to be paused due to the epidemiological situation. Investors are also attracted to **Rustonka 2**, where J&T has located its headquarters, and according to some sources, **Penta is also negotiating** the sale of this year's complex of two buildings of **Churchill**, near the main railway station in Prague 2. The retail and office centre **Bořislavka**, which should be open next year, has also attracted attention. According to market sources, it was offered for sale prior to Covid and following a quiet period it appears bids have been collected and many investors are circling the core asset.

Over 2.6 billion in 2020 possible

If conditions continue as they have recently the volume of investments in the Czech Republic should continue to grow by year end. CBRE expects it to reach around EUR 2.6 billion, slightly below 2018 volumes. However, looking at previous years, would be **the lowest volume in the last five years**.

However, the advisers point to significant transactions that are currently being negotiated and, if successfully completed, would shuffle the cards significantly. "With some luck we could reach EUR 2.6–2.85 billion; and with yet more luck, we could exceed EUR 3 billion this year," confirmed Horák from JLL. A similar view is held by Colliers. "Our view is that year end volumes could reach ca 2.75 billion," says Thompson.