



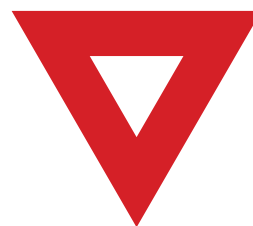
REALITNÝ TRH V REGIÓNE CEE

V roku 2023 boli v regióne CEE zobchodované komerčné nehnuteľnosti v hodnote približne 5 miliárd eur, čo znamenalo medziročný prepad o 55 % oproti roku 2022.

Najväčší prepad zaznamenal poľský trh, ale aj tak sa tu zobchodoval najväčší objem v rámci stredoeurópskeho regiónu (36 %). Nasleduje Česká republika (26 %), žiadna ďalšia z krajín CEE nedosiahla na viac než 13 % podiel. Zastúpenie jednotlivých sektorov komerčného trhu – teda kancelárie, retail aj priemyselné nehnuteľnosti – bolo veľmi podobné. Dôležitým faktorom pre vývoj realitného trhu bolo dominantné zastúpenie lokálneho a stredoeurópskeho kapitálu, ktorý prekonal podiel kapitálu zo Spojených štátov, Kanady a západnej Európy. Rok 2024 prináša celý rad príležitostí a výziev. Pokles úrokových sadzieb dosahuje v dôsledku zvýšených inflačných rizík pomalšie tempo, ako sa očakávalo.

PORTFÓLIO FONDU

Hodnota vlastného kapitálu	400 000 000 EUR
Hodnota nehnuteľností celkovo	640 000 000 EUR
Ročný príjem z nájmu	44 000 000 EUR
LTV	49%
Priemerná obsadenosť	99%
Wault (priemerné obdobie nájmu)	4,9 roka
Podiel nehnuteľnostnej zložky z aktív	80%
Podiel likvidnej zložky z aktív	20%
Počet nehnuteľností	10



POZITÍVNY VÝHLĎ NA ROK 2024:

V eurozóne sa tohto roku očakáva mierny ekonomický rast, ktorý by v roku 2025 mohol zrýchliť na 1,5 %, a to najmä kvôli očakávanému zníženiu úrokových sadzieb a postupným zotavením sa z cenových šokov z roku 2022.

V regióne strednej európy sa v tomto roku očakáva mierny rast, podporený väčšou ochotou domácností utrácať vďaka opätovnému rastu reálnych miezd. Trh práce zostáva stabilný.

190 - 200 €

za m² mesačne

Nájmy v jednotlivých typoch maloobchodných predajni sa výrazne líšia, pričom ceny pri prime high street rent sa blížia k 200 eurám za štvorcový meter mesačne.

Najvyššie nájmy v prémiových nákupných centrách sa pohybujú okolo 140 eur za štvorcový meter mesačne.



Nákupné centrá

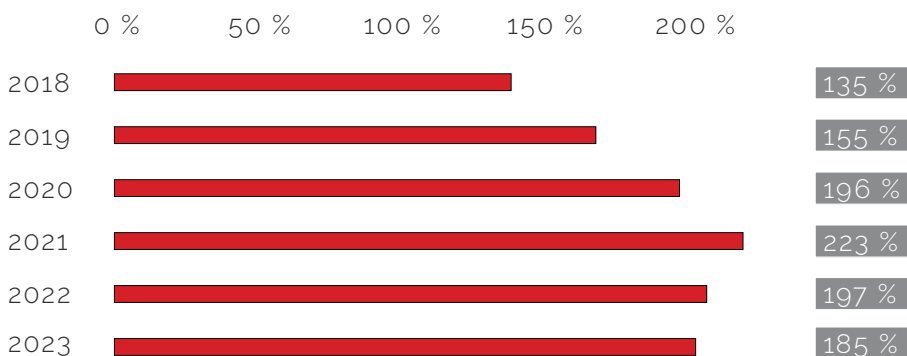
Index obrát monitorovaný Asociácií nákupných center ČR vykázal nárústy v letech 2023 i 2024 ve srovnání se stejným obdobím roku 2022.

Medziročný rast tržieb potvrdzuje postupné oživovanie ekonomiky. Nárast spotrebiteľskej nálady a chuť utrácať by mali pokračovať aj v nadchádzajúcich mesiacoch.

Tento trend potvrdzujú aj údaje Českého štatistického úradu za posledné mesiace. Veríme, že došlo k obratu a opätovnému rastu spotreby.

OBRAT E-COMMERCE V MILD. KČ

Zdroj: APEK



Po covidovej pandémie došlo k poklesu tržieb z online nákupov.



0 %

V minulom roku nezačali developerské spoločnosti v Prahe výstavbu ani jednej novej kancelárskej budovy.

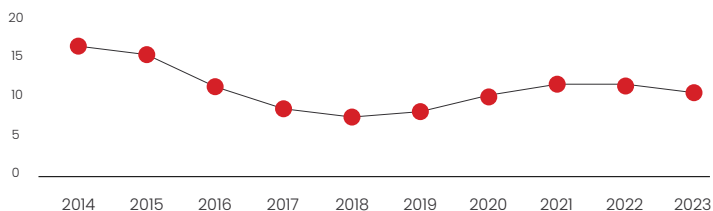
Kancelárie

Trh s kancelárskymi priestormi sa prispôsobuje hybridným pracovným modelom, s nárastom flexibilných aj „opčných priestorov“ v prenájmoch.

Dopyt po kancelárskych priestoroch triedy A zostáva stabilný, sústreďuje sa najmä na kvalitu a udržateľnosť. Je potrebné zdôrazniť, že ponuka kancelárskych priestorov je predovšetkým v Českej republike vďaka relatívne nižšej developerskej aktivite limitovaná.

MIERA NEOBSADENOSTI KANCELÁRIÍ V PRAHE (%)

Zdroj: Trend Report 2024. ARTN



Priemysel

Celkový objem moderných logistických a priemyselných plôch v Českej republike vzrástol, ale stále platí, že vďaka náročnosti získania potrebných stavebných povolení sa v ČR stavia veľmi pomaly.

Miera neobsadenosti zostáva veľmi nízka, a to na úrovni 2 %.

Najvyššie dosahované nájomné v CEE je v Prahe, a to na úrovni 7,75 EUR/m²/mesíc.

1,74 %

Miera neobsadenosti priemyselných nehnuteľností v Česku sa minulého roku medziročne zvýšila o 0,94 percentuálneho bodu, čo predstavuje 205 500 štvorcových metrov nových hál a skladov.



OBCHODNÉ CENTRUM ARKÁDY PANKRÁC

- hlavné prednosti investície



OC Arkády kompletne zmenilo manažment, ktorý už nastavil novú celkovú stratégiu centra. Jeho hlavnou víziou je pripraviť OC na otvorenie budúcej linky metra D tak, aby bolo po všetkých stránkach pripravené na nových zákazníkov – práve stanica Pankrác bude totiž prestupnou zastávkou na linku C a významne zvýši návštevnosť Arkád.

Súbežne bola pripravená úplne nová marketingová stratégia a už je spustená prvá kampaň s cieľom priviesť do Arkád nových nájomcov.



Jedinečnosť

Spojenie jedinečnej lokality a fungujúceho portfólia nájomníkov v kombinácii s vysokým počtom lojálnych a bonitných zákazníkov prináša nadštandardné finančné výsledky, vďaka ktorým sa Arkády Pankrác radia medzi najúspešnejšie centrá v celej ČR.

Stabilita

Strategická lokalita v rušnej časti Prahy, kde sa nachádza najväčší kancelársky hub. Vysoká návštevnosť a kvalitná skladba nájomcov zaručujú stabilný výnos.

Rezistencia

Plná obsadenosť, dlhý WAULT a vysoký podiel fixných nájomov zabezpečujú Arkádám veľmi silnú pozíciu pre zvládnutie konkurencie na lokálnom trhu a zároveň odolnosť voči ekonomickým cyklom.