



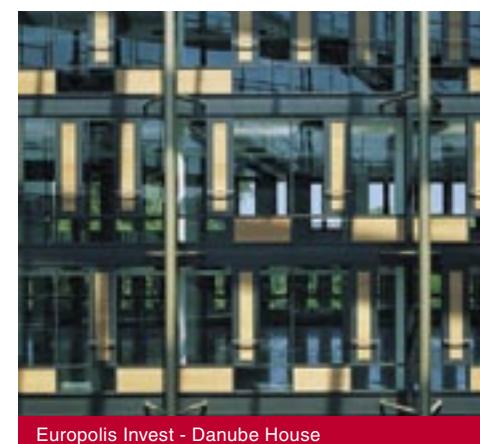
SELECTED PRAGUE INVESTMENT TRANSACTIONS IN H2 2004			
Quarter	Building	Size (sqm)	Yield
	<b>Office</b>		
3	BB Centrum Alpha	10,515	7.65%
4	Burzovní Palace	8,000	7.90%
	<b>Industrial</b>		
4	Airport Logistics park	33,099	9.00%
4	West Point	61,121	9.25%
	<b>Mixed use</b>		
4	Galerie Nové Butovice	45,500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