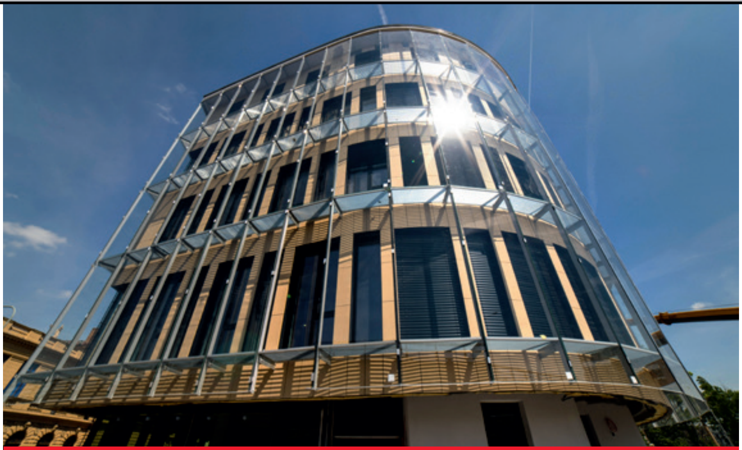
Penta Real Estate dokončila v prosinci 2023 akvizici společnosti ČSAD Praha holding, spolu s autobusovým nádražím Florenc tak získala i několik budov v centru Prahy a strategické pozemky pro další development



V rámci akvizice společnosti ČSAD Praha holding se portfolio Penty rozrostlo rovněž o kancelářskou budovu Bastion Florenc, která je situována na pomezí Prahy 1 a Prahy 8

ČESKÝ INVESTIČNÍ ROK končí významnými transakcemi

Oživení se očekává ve druhé polovině roku 2024

Jak uvádí poradenská společnost CBRE, v příštím roce by mohlo dojít k nárůstu objemu investic o zhruba 15 %. Jedněmi z nejvýznamnějších obchodů roku 2023 jsou prosincové akvizice společnosti Penta Real Estate zahrnující nemovitosti ČSAD Praha holding na Florenci v centru Prahy nebo brownfield ČKD ve Vysočanech (v JV s Kaprain Group). Objem investic za období prvních tří kvartálů dosáhl podle poradců Colliers a Savills přibližně 953–983 milionů eur. Od ledna do začátku prosince se proinvestovalo 1,23 miliardy eur, uvedli poradci Knight Frank. Majoritní podíl si drží s 50% podílem maloobchod. Investice do kanceláří zaznamenaly oživení i díky prodeji budovy Via Una v Praze 1, jíž získal za víc než 90 milionů eur od Commerz Real fond Trinity Bank. Brzy poté následoval prodej budovy City Point v Praze 4 ze strany Amundi provozovateli servisovaných kanceláří WorkLounge za téměř 19 milionů eur. V prosinci pak investor ČMN dokoupil další čtvrtinový podíl v kancelářském komplexu Churchill Square v Praze 2 od libanonského holdingu CFH za 41 milionů eur. Posledních 25 % plánuje získat do konce roku 2024.

Penta získává v rámci letošních akvizic několik budov v centru města i rozsáhlé pozemky pro budoucí development v nejžádanějších lokalitách Prahy. Jak uvedly Colliers a CBRE, celkový letošní investiční objem by mohl překonat 1,2–1,3 miliardy eur. V další oživení věří většina hráčů na českém trhu ve druhé polovině roku 2024.

Penta čeří trh – nakupovala v centru Prahy, na Florenci, v Karlíně i na Smíchově

Nejvýznamnější transakcí posledního kvartálu 2023 je akvizice developerské společnosti **Penta Real Estate**, která dokončila nákup platformy **Rextim holding, pod niž spadá i ČSAD Praha holding**. Díky uzavřenému obchodu získává Penta budovy a pozemky autobusového **nádraží Florenc**, ale také např. již dokončenou budovu **Bastion Florenc**, objekty **Křižíkova 2 a 4** a **několik historických budov v centru Prahy** – včetně **nemovitosti na křižovatce Opletalovy a Washingtonovy** ulice či budovy **hotelu Perla**. Součástí obchodu jsou i rozsáhlé pozemky na Florenci a v sousedství velkých rozvojových území Rohanského ostrova v Karlíně či Nádraží Smíchov v Praze 5.

V prosinci **Penta** také oznámila, že **vstupuj**e do vysočanského **brownfieldu ČKD Kompresory** v Praze 9, který získala ve 3. kvartálu Kaprain Group od společnosti Howden. Ve společném podniku s Kaprain Group bude mít Penta Real Estate 40% podíl.

ČR v kontextu CEE

Jak uvádí Knigt Frank, v období od ledna do začátku prosince se v ČR proinvestovalo 1,23 milionu eur. Kumulativní objem investic za první tři kvartály činil podle Savills 983 milionů eur, což je o 42 % méně, než pětiletý průměr a o 29 % nižší hodnota, než ve stejném období roku 2022. Jak upozorňuje Omar Sattar, Head of Investments pražské pobočky Colliers, výsledky je nutno vnímat v kontextu celé střední Evropy, kde byly letošní hodnoty jedněmi z nejnižších v historii. „Přestože v ČR byl zaznamenán pokles transakčního objemu, v porovnání se sousedními zeměmi jako Slovensko a Polsko nebyl propad zdaleka tak prudký. Zatímco v ČR došlo k poklesu zhruba o 30 %, na ostatních trzích to bylo o více než 60–70 %."

Nejaktivnějším sektorem byl v prvních třech kvartálech 2023 **maloobchod**. Podle Savills se na celkových číslech podílel 52 %, tj. 507 miliony eur, což představuje 47% meziroční nárůst. K prvenství pomohly maloobchodu dvě významné transakce uzavřené v první polovině roku, konkrétně prodeje **portfolia Trei** a **Paláce Pardubice**, které se podle

The acquisition of Via Una (Na Příkopě 33) in Prague 1 by Trinity Bank is the largest deal of Q3/2023

Penta Real Estate acquired a 40 % share in ČKD Kompresory brownfield in Prague--Vysočany in Q4/2023

THE CZECH INVESTMENT MARKET closes with major deals in 2023

Recovery expected to wait until second half of 2024

As reported by CBRE, investment volumes could increase by some 15 % next year. Among the most significant deals of 2023 are the December acquisitions of Penta Real Estate in Florenc in the center of Prague (including properties of ČSAD Praha holding) and the ČKD brownfield in Vysočany (in a JV with Kaprain Group). According to Colliers and Savills, Czech investment in the Q1–Q3 period reached some EUR 953 to EUR 983 million. From January to the beginning of December, some EUR 1.23 billion was traded, Knight Frank consultants said. Retail led volumes for the year, accounting for some 50% of volumes. A resurgence in offices came with the sale of the Via Una building by Commerz Real to Trinity Bank, valued at over EUR 90m. The sale of City Point by Amundi to WorkLounge for almost EUR 19 million followed soon after. In December, ČMN acquired another 25 % share of the Churchill Square office complex from the Lebanese holding CFH for EUR 41 million. It plans to acquire the final 25 % share in 2024. As part of this year's acquisitions, Penta is acquiring several buildings in the city center as well as large plots of land for future development in the most desirable locations in Prague. As stated by Colliers and CBRE, this year's total investment volume could exceed 1.2–1.3 billion euros. Market players expect a recovery in the second half of 2024.

Penta covers the market – buys in central Prague, in Florence, Karlín and Smíchov
The most significant transaction of the last quarter of 2023 is by developer **Penta Real Estate**, which completed the acquisition of the **Rextim holding platform, which also includes ČSAD Praha holding**. Thanks to the closed deal, Penta acquires the buildings and land of the Florenc bus station, but also, for example, the already completed **Bastion Florenc** building, **Křižíkova 2 and 4** and **several historic buildings in the center of Prague** – including t**he property at the intersection of Opletalova and Washingtonova Streets** and the Perla Hotel building. The deal also includes extensive plots of land in Florence as well as in the neighbourhood of the large development areas of Rohanský ostrov in Karlín and the Smíchov station in Prague 5.

In December, **Penta** also announced its **entry** into the Vysočany **brownfield of ČKD Kompresory** in Prague 9, which Kaprain Group acquired in the 3rd quarter from Howden. Penta Real Estate will have a 40% stake in the joint venture with Kaprain Group.

Czech Republic in the context of CEE

As stated by Knight Frank, volumes up to December reached some EUR 1.23 billion. Taken from Q1 to Q3, according to Savills, the cumulative investment volume stood at EUR 983 million, an amount 42 % below the five-year average and 29 % down from the same period in 2022. Values for the period by Colliers concur. As Omar Sattar, Head of Investments at Colliers in Prague points out, the Czech figures can be put in the context of CEE levels, which as a whole were among the lowest on record. "Although in CR there was a drop-off in sales closing, relative to some neighbouring countries, such as Slovakia and Poland, the fall-off wasn't as much. So that's about 30 % in CR while other markets had drops over 60–70 %."

Retail was the **most active sector** in Q1–Q3. According to Savills, it accounted for 52 % of the volume, or EUR 507 million, a 47% increase year-on-year. "Retail's strong performance was also reflected in the high number of deals completed in the first nine months of 2023, which doubled compared

Colliers prodaly za přibližně 220 milionů a 125 milionů eur. Kromě toho změnilo majitele i několik retailparků, z nichž největší byl **Retail Park Trutnov**, který koupil realitní fond **Fidurock od DRFG** ve 3. čtvrtletí. Na druhém místě v objemech stál kancelářský sektor se zhruba 24procentním podílem, což je podle Savills o 68 % méně než v loňském roce. Průmyslový sektor reprezentoval necelých 20 %.

Akvizice budovy **Via Una** (Na Příkopě 33) v Praze 1 fondem **Trinity Bank** byla s hodnotou přes **90 milionů eur** největší kancelářskou transakcí 3. kvartálu. Zrenovovaná nemovitost v centru Prahy bude zároveň novým sídlem banky. Další obchod s kancelářskými prostory byl oznámen v říjnu: Od společnosti Amundi získal budovu **City Point** na Pankráci v Praze 4 provozovatel servisovaných kanceláří **WorkLounge**. Amundi radila při prodeji nemovitosti s rozlohou 8 750 m² a hodnotou cca 450 milionů korun (**19 mil. eur**) skupina Mint Investments. Podle Savills, která zastupovala WorkLounge, přilákala za první tři kvartály nejvíce kancelářských investic Praha – prodalo se tu sedm kancelářských budov v celkové hodnotě přes 6,4 miliardy korun. V prosinci následoval prodej čtvrtinového podílu v nemovitosti **Churchill** u pražského Hlavního nádraží: Za zhruba **41 milionů eur** (1 miliardu korun) ho koupila **ČMN** od libanonského holdingu CFH, čímž se stala většinovým vlastníkem. Josef Eim, spolumajitel ČMN uvedl, že zbývajících 25 % plánují koupit do konce roku 2024. Rozsáhle akvizice oznámila v prosinci i Penta s tím, že jde o největší obchod v historii skupiny.

Jak doplňuje Lenka Šindelářová, Head of Research společnosti Knight Frank, mezi kancelářské budovy, s nimiž se v průběhu roku 2023 také obchodovalo, patří např. **Kuta Centrum v Praze 4**, budovy **Solitaire a Truhlářská** v Praze 1, karlínský **Rohan Business Center**, **Zirkon Office Center** v Praze 8 a **brněnské nemovitosti Moravské náměstí 8 a Rašínova 7**.

Dominantní postavení si v ČR drží **tuzemský kapitál**. Rostoucí význam českého kapitálu potvrdily i prosincové akvizice Penty. Podle dat Colliers a Knight Frank stáli čeští investoři v Q1–Q3 za 80 % celkového investičního objemu a za přibližně dvěma třetinami realizovaných transakcí. Jak uvádí Colliers, z téměř třetiny se podíleli i na objemu investic na šesti hlavních trzích CEE, kde proinvestovali cca 3,2 miliardy eur. Jak dodává Omar Sattar, to je i jedním z faktorů, který zmírnil propad investic v ČR v porovnání s ostatními trhy střední a východní Evropy.


Kancelářskou budovu Zirkon v Praze 8 koupily v Q3/2023 společnosti Upvest a Lincoln Property od ČMN

Poradci poukazují na to, že na všech trzích CEE přetrvává mezera v cenových očekáváních kupců a prodávajících, přičemž některé země již zaznamenaly nárůst yieldů. „Za **4. čtvrtletí 2023 zvyšujeme** v ČR **výnosy u kancelářských nemovitostí na 5,5 %**, **obchodní centra** zůstávají na **6,25 %**, **retailové parky** na **6,5 %** a **průmyslové a logistické nemovitosti** na **5 %**," uvedla Lenka Šindelářová z Knight Frank.

„Stále procházíme obdobím hledání cenové hladiny; je zde rozdíl asi 100 bazických bodů a více, a předpokládáme, že tento rozdíl se bude během první poloviny příštího roku snižovat a poté začneme sledovat nárůst investiční aktivity," vysvětlil Omar Sattar. Do budoucí bilance by měly promluvit i bankovní sazby ECB. „**První snížení sazeb se očekává v polovině roku 2024**," podotýká Jakub Stanislav, vedoucí oddělení investic v CBRE s tím, že to by mělo pozitivní dopad i na transakční aktivitu. „Očekáváme, že celkový objem investic do komerčních nemovitostí v ČR dosáhne v roce 2024 přibližně 1,5 miliardy eur, což představuje 15% meziroční nárůst."

Mezi **očekávané transakce**, o nichž se v Praze již dříve spekulovalo, patří podle zdrojů z trhu např. prodeje obchodního centra **Arkády Pankrác** v Praze 4, kancelářské budovy **Visionary** v Praze 7, jíž vlastní společnost CA Immo, a **dvou kancelářských budov** holešovického komplexu **Port7** developerské společnosti Skanska. Kartami zamíchaly i prosincové akvizice společnosti Penta.

Slovensko

Investiční trh na Slovensku zaznamenal v druhé polovině roku výrazné zpomalení. Podle bratislavské pobočky Colliers byla jednou z transakcí 3. čtvrtletí akvizice **Retail Parku Skalica** v Trnavském kraji ze strany JV Mitiska REIM a slovenského developera OPC Group. Mitiska REIM stála také za významnou portfoliovou transakcí v CEE. V prosinci dokončila **prodej 25 maloobchodních parků v Rumunsku** v hodnotě 219 milionů eur britské skupině LCP Group.

Skupina **BHM Group** koupila od investora Redside **průmyslový park Trenčín** o rozloze 120 000 m² a podle právní kanceláře Kinstellar, poradce na straně Redside, šlo o jednu z největších letošních M&A transakcí na Slovensku. Nedávno byl na trh uveden další **průmyslový park v Seredi**, jehož prodej zajišťuje Colliers. Podle některých zdrojů patří mezi aktiva na trhu i **nákupní centrum v Nitře**.

Český kapitál v Polsku

Českým investorem, který je v poslední době aktivní za hranicemi, je **WOOD & Company**. V listopadu oznámil první akvizici svého nového logistického podfondu: ten investoval do projektu 3. etapy **7R Parku Tczew III** poblíž polského Gdaňsku. WOOD & Company tu spolupracuje s developerem 7R, který poskytne 15 % ekvity. Ve stejném měsíci dokončila česká společnost **Crestyl** akvizici zbývajícího **50% podílu** v jednom z největších polských rezidenčních developerů **Spravia** (dříve Budimex Nieruchomości), který získala od společnosti Cornerstone Partners.

to the same period last year," Savills noted. Two major sales helped retail lead in the first half of the year, that of the **Trei Portfolio** and **Palác Pardubice**, which according to Colliers sold for around EUR 220 million and EUR 125 million respectively. Aside from that, numerous retail parks sold across the country, the largest being **Retail Park Trutnov** acquired by **Fidurock from DRFG** in Q3. The office sector at roughly 24% was second in volumes, which as noted by Savills was 68 % lower than last year, followed by industrial at under 20 %.

The sale of the **Via Una** building (Na Příkopě 33) in Prague 1 to **Trinity Bank** was the largest office transaction in Q3, valued at over **EUR 90 million**. The refurbished city centre building will be the bank's new headquarters. Another office deal was reported in October, the sale of **City Point** in Pankrác, Prague 4 from Amundi to serviced offices provider **WorkLounge**. Mint Investments Group advised Amundi on the 8,750 sqm building valued at over CZK 450 million. According to Savills, who advised WorkLounge, the country's capital city drew most investment – seven office buildings were sold in the first three quarters of the year with a total value over CZK 6.4 billion. In the final month of the quarter, an arranged transaction also took place: ČMN has bought a further 25% the shares of the **Churchill** Square office complex near Prague's main railway station from the Lebanese holding CFH for around 1 billion (**EUR 41 million**) making it the majority owner. Josef Eim, co-owner of **ČMN** stated that they plan to buy the remaining 25 % by the end of 2024. An extensive acquisition was also announced by Penta in December, which it said was the largest deal in the group's history.

Other office buildings traded over the year, as pointed out by Lenka Šindelářová, Head of Research & Consultancy at Knight Frank, included **Kuta Centrum in Prague 4, Solitaire and Truhlářská** in Prague 1, **Rohan Business Center and Zirkon Office Center** in Prague 8, and **Moravské náměstí 8 and Rašínova 7 in Brno**.

Domestic investors are still the main presence in the Czech market. The growing importance of Czech capital was also confirmed by Penta's acquisitions in December. Data by Colliers and Knight Frank show that Czech investors drove 80 % or more of deal volume, and some two-thirds of deals. Czech capital also accounted for almost one-third of the EUR 3.2 billion investment volume in CEE-6 countries Q1–Q3, noted Colliers. This presence also helped temper the drop-off in sales in CR relative to other CEE markets, Sattar added.

The price gap in the market remains, all consultancies point out, some noting upward yield movement over different quarters. "For **Q4**, **we will raise the yield for offices in CR to 5.5 %**, otherwise we have **shopping centres at 6.25**, **retail parks at 6.5 and industrial at 5 %**," Šindelářová said.

"We are still going through a period of price discovery; there's a gap of about 100 bp or slightly more, and I think that gap will narrow through the first half of next year, then we'll start to see the pick-up of activity," Sattar explained. Others concur with the sentiment, which bears in mind interest rate reductions by the ECB. "**The first rate cuts are expected in mid-2024**," said Jakub Stanislav, Head of Investments at CBRE, noting a positive effect on trading. "We expect total Czech commercial real estate investment volumes to reach around EUR 1.5 billion in 2024, representing a 15% increase year-on-year."

Visionary Office Building in Prague 7 – Holešovice is expected to be sold

Three of the sales previously said to be in the works in Prague, according to sources, include the **Arkády Pankrác** shopping centre, the office building **Visionary**, owned by CA Immo, and **two of the office buildings** of Skanska's new Port7 project. The situation was also affected by the December acquisitions by Penta.

Slovakia

The investment market in Slovakia has also seen a significant slowdown in second half of the year. According to Colliers' office in Bratislava a notable deal of the 3rd quarter was the acquisition of **Skalica Retail Park** in the Trnava region by the joint venture of Mitiska REIM and Slovak developer OPC Group. Mitiska REIM was also behind the largest portfolio deal in the CEE region. In December it completed **the sale of 25 retail parks in Romania** worth EUR 219 million to UK based LCP Group.

BHM Group bought a 120,000 sqm **industrial park in Trenčín** from Redside. According to Kinstellar, advisor to Redside, the sale is one of the largest M&A deals of 2023 in Slovakia. Another **industrial park in Sered** has recently been put on the market, in a sale being handled by Colliers. According to market sources, a **shopping centre in Nitra** was among retail assets on the market.

Czech capital in Poland

One of the CR's fund managers to be active cross-border is **WOOD & Company**. In November it announced the first acquisition for its new logistics sub-fund: the construction of the third stage of the **7R Park Tczew III** project near Gdansk, Poland. WOOD & Company partnered with 7R, a warehouse developer who will provide 15% of the equity. In the same month the Czech developer **Crestyl** was active, completing the acquisition of the remaining **50% stake** in one of Poland's largest residential developers, **Spravia** (formerly Budimex Nieruchomości), from Cornerstone Partners.