



NEMOVITOSTNÍ TRH V REGIONU CEE

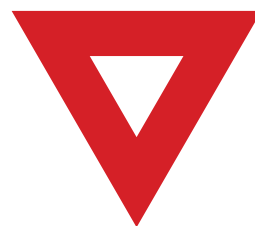
V roce 2023 byly v regionu CEE zobchodovány komerční nemovitosti za přibližně 5 mld. EUR, což znamenalo meziroční propad o 55 % oproti roku 2022.

Největší propad zaznamenal polský trh, ale i tak se zde zobchodoval největší objem v rámci středoevropského regionu (36 %). Následuje Česká republika (26 %), žádná další ze zemí CEE nedosáhla na více než 13% podíl. Zastoupení jednotlivých sektorů komerčního trhu - tedy kanceláře, retail i průmyslové nemovitosti - byl velmi podobný.

Důležitým faktorem pro vývoj nemovitostního trhu bylo dominantní zastoupení lokálního a středoevropského kapitálu, který překonal podíl kapitálu ze Spojených států, Kanady a Západní Evropy. Rok 2024 přináší celou řadu příležitostí a výzev. Pokles úrokových sazeb dosahuje kvůli zvýšeným inflačním rizikům pomalejšího tempa, než bylo očekáváno.

PORTFOLIO FONDU

Hodnota vlastního kapitálu	10 000 000 000
Hodnota nemovitostí celkem	16 000 000 000
Roční příjem z nájmu	1 100 000 000
LTV	49%
Průměrná obsazenost	99%
Wault (průměrná doba nájmu)	4,9
Podíl nemovitostní složky z aktiv	80%
Podíl likvidní složky z aktiv	20%
Počet nemovitostí	10



POZITIVNÍ VÝHLED NA ROK 2024:

V Eurozóně se letos očekává mírný ekonomický růst, který by v roce 2025 mohl zrychlit na 1,5 %, a to zejména kvůli očekávanému snížení úrokových sazeb a postupným zotavením z cenových šoků z roku 2022.

V České republice je v tomto roce očekáván mírný růst podpořený větší ochotou domácností utrácet díky opětovnému růstu reálných mezd. Trh práce zůstává stabilní.

190 - 200 €

za m² měsíčně

Nájmy v jednotlivých typech maloobchodních prodejen se výrazně liší, cenu u prime high street rent se blíží 200 eurům za metr čtvereční měsíčně. Nejvyšší nájem v prémiových nákupních centrech se pohybuje kolem 140 eur za metr čtvereční měsíčně.



Nákupní centra

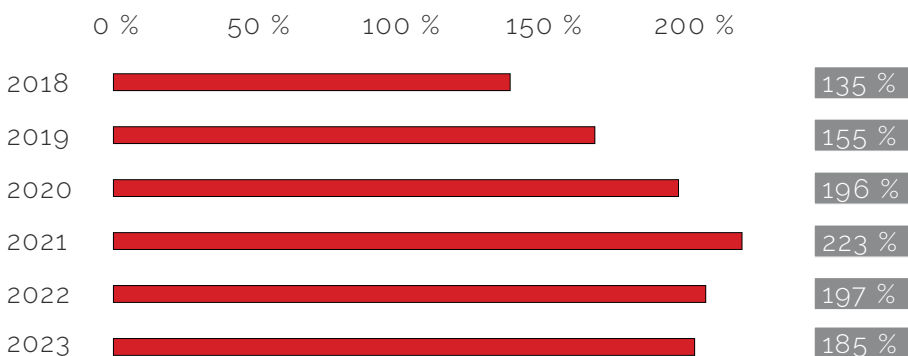
Index obrátů monitorovaný Asociací nákupních center ČR vykázal nárůsty v letech 2023 i 2024 ve srovnání se stejným obdobím roku 2022.

Meziroční růst tržeb potvrzuje postupné ožívání ekonomiky. Nárůst spotřebitelské nálady a chuť utrácet by měly pokračovat i v nadcházejících měsících.

Trend potvrzují i čísla Českého statistického úřadu za poslední měsíce. Věříme, že došlo k obratu a opětovnému růstu spotřeby.

OBRAT E-COMMERCE V MILD. KČ

Zdroj: APEK



Po covidové pandemii dochází k poklesu tržeb z online nákupů.



0 %

Loni nezačaly developerské společnosti v Praze výstavbu ani jedné nové kancelářské budovy.

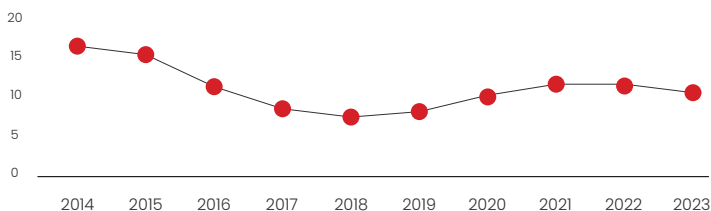
Kanceláře

Kancelářský trh se přizpůsobuje hybridním pracovním modelům, s nárůstem flexibilních i „opčních prostor“ v pronájmech.

Poptávka po kancelářských prostorech třídy A zůstává stabilní, soustředí se zejména na kvalitu a udržitelnost. Nutno zdůraznit, že nabídka kancelářských prostor je především v České republice díky relativně nižší developerské aktivitě limitována.

MÍRA NEOBSAZENOSTI KANCELÁŘÍ V PRAZE (V %)

Zdroj: Trend Report 2024. ARTN



Průmysl

Celkový objem moderních logistických a průmyslových ploch v České republice vzrostl, ale stále platí, že díky náročnosti získání potřebných stavebních povolení se v ČR staví velice pomalu.

Míra neobsazenosti zůstává velmi nízká, a to na úrovni 2 %.

Nejvyšší dosahované nájemné v CEE regionu je v Praze, a to na úrovni 7,75 EUR/m2/měsíc.

1,74 %

Míra neobsazenosti průmyslových nemovitostí v Česku se loni zvýšila meziročně o 0,94 procentního bodu, což představuje 205 500 metrů čtverečních nových hal a skladů.



OBCHODNÍ CENTRUM ARKÁDY PANKRÁC

- hlavní přednosti investice



OC Arkády kompletně změnilo management, který již nastavil novou celkovou strategii centra. Její hlavní vizí je připravit OC na otevření budoucí linky metra D tak, aby bylo po všech stránkách připraveno na nové zákazníky – právě stanice Pankrác totiž bude přestupní zastávkou na linku C a významně zvýší návštěvnost Arkád.

Souběžně byla připravena zbrusu nová marketingová strategie a je už spuštěná první kampaň s cílem přivést do Arkád nové nájemce.



Jedinečnost

Spojení jedinečné lokality a fungujícího portfolia nájemníků v kombinaci s vysokým počtem loajálních a bonitních zákazníků přináší nadstandardní finanční výsledky, díky kterým se Arkády Pankrác řadí mezi nejúspěšnější centra v celé ČR.

Stabilita

Strategická lokalita v rušné části Prahy, kde se nachází největší kancelářský hub. Vysoká návštěvnost centra a kvalitní skladba nájemců zaručují stabilní výnos.

Rezistence

Plná obsazenost, dlouhý WAULT a vysoký podíl fixních nájmu zajišťuje Arkádám jak velmi silnou pozici pro zvládnutí konkurence na lokálním trhu, tak i odolnost vůči ekonomickým cyklům.