

on *point*

JONES LANG
LASALLE®

Prague City Report September 2007

Trh s nemovitostmi v Praze

Září 2007



Dear reader

We are delighted to present you with our September 2007 edition of the Prague City Report, a biannual publication. This report will provide you with a general overview of the current economic trends in the Czech Republic, including information relating to the office, retail, industrial, investment and hotel real estate sectors.

The objective of the City Report is to enable our clients to understand the trends in each of the main sectors and to make comparisons within the central European region and the more mature markets of Western Europe. The Jones Lang LaSalle European research team, based in each of the main Central European offices, monitors these markets on a regular basis and produces quarterly statistics to enable an informed analysis of recent activities as well as past and future trends. We would be delighted to answer any of your questions relating to the markets covered in this report and on real estate issues affecting your company in Prague or the Central European region as a whole.

Vážený čtenáři

S potěšením Vám předkládáme zářijové 2007 vydání naší půlroční publikace Prague City Report. Tento report Vám poskytne obecný přehled o současných ekonomických trendech v České Republice, a to včetně informací týkajících se kancelářského, obchodního, skladového, investičního i hotelového sektoru nemovitostí.

Cílem tohoto City Reportu je umožnit našim klientům porozumět trendům v jednotlivých hlavních sektorech a porovnat je s regionem střední Evropy a s vyspělejšími trhy Evropy západní. Tým evropských výzkumných pracovníků Jones Lang LaSalle, který má sídlo na každém z hlavních středoevropských trhů, je pravidelně monitoruje a čtvrtletně připravuje statistiky, aby umožnil informovanou analýzu nedávné aktivity i minulých a budoucích trendů. Rádi Vám zodpovíme jakékoliv případné dotazy týkajících se témat tohoto reportu nebo ohledně problematiky nemovitostí, která se týká Vaší firmy v Praze nebo v celém středoevropském regionu.

Economy	3	Ekonomika
Investment	4-7	Investice
Office	8-9	Kanceláře
Retail	10-11	Obchody
Warehouse	12-13	Sklady
Hotel	14-15	Hotel
Map	16	Mapa
Market Practice	17	Zvyklosti trhu
Contacts	18	Kontakty

Economy

Unemployment reaches a nine year **low**

The political environment in the Czech Republic still remains to be a challenge. The general elections in June last year produced a hung parliament between the left-wing Social Democrats and the right-wing Civic Democrats. As a result the delivery on policies is made that much more difficult. None the less, the Country's overall performance does not seem to have been greatly affected.

The Czech economy remains to be strong with GDP still at a level of around 6%. Two of the main contributory factors remain to be strong; consumption expenditures and the creation of fixed capital. According to some economic analysts, GDP has already topped out and will slow to a level of 5% going into 2008.

The Czech Koruna (CZK) again reached record breaking levels at the beginning of September 2007 against the US Dollar (USD) according to the Czech National Bank. The levels reached 20.0 CZK/USD. The Euro (EUR) on the other hand has strengthened slightly against the Koruna and ended up at 28.1 CZK/EUR.

In July the unemployment rate throughout the whole country is reported to have reached a nine year low at below 6%. In Prague the unemployment rate dropped to just 2.3%. This low figure will possibly provide resourcing issues for some businesses, not only through the shortage of labour but potentially and increase in salary levels.

Ekonomika

Nejnižší úroveň nezaměstnanosti za posledních devět let.

Politické prostředí v České republice je stále poněkud problematické. Ze všeobecných voleb, které se konaly v červnu minulého roku, vzešel neakceschopný parlament, v němž je patové rozložení sil mezi levicovými Sociálními demokraty a pravicovými Občanskými demokraty. V důsledku toho je plnění politického programu o to obtížnější. Nicméně celkové výsledky země se nezdají být touto skutečností příliš ovlivněny.

Česká ekonomika je nadále silná, přičemž růst HDP je stále přibližně na úrovni 6 %. Dva z hlavních faktorů, které k tomuto stavu přispívají, jsou vysoké spotřební výdaje a tvorba fixního kapitálu. Podle některých ekonomických analytiků již růst HDP dosáhl vrcholu a s nástupem roku 2008 se zpomalí na úroveň 5 %.

Podle České národní banky česká koruna (CZK) počátkem září 2007 opět dosáhla rekordních úrovní kurzu k americkému dolaru (USD). Kurz dosáhl úrovně 20,0 CZK/USD. Euro (EUR) na druhé straně ve vztahu ke koruně mírně posílilo a skončilo na 28,1 CZK/EUR.

V červenci míra nezaměstnanosti v celé zemi údajně dosáhla nejnižší úrovně za posledních devět let, a sice 6 %. V Praze míra nezaměstnanosti klesla na pouhých 2,3 %. Tento nízký údaj možná povede k tomu, že některé podniky budou hledat nové zdroje pracovní síly, nejen kvůli nedostatku pracovníků, avšak případně také kvůli nárůstu mezd.

Investment Market

‘Flight to quality’ - true prime will *maintain* current pricing levels

Highlights in Czech Republic:

- Important CEE4 (Czech Republic, Poland, Hungary, Slovakia) capital destination representing 32% of the total, but a small market in comparison to Poland and Russia.
- Massive 167% y-o-y increase in retail turnover supported by two major deals Palladium and Olympia Olomouc
- Office investment turnover is €943 million year to date, a significant increase compared to volumes in 2006, certifying new yield levels, a sign of further market maturation

We expect year end turnover of real estate to set a new record for the Czech Republic with YTD levels at €2.2 billion, up on the same period in 2006 by 38%. However, we are experiencing clear shifts in market sentiment. Fall out from the continued wider credit market volatility has quickly reached a real estate level particularly +€100 million transactions. The correction in equity and debt markets signals that investors are increasingly focusing on risk and going forward we expect a general re-pricing of risk. Whilst currently volatility is pronounced, we are cautious. This is expected across all markets and will result in greater pricing differentiation across asset types and geographies, although, we expect more pressure on secondary stock. True prime assets in Prague will continue to attract strong capital interest, and maintain values, but we expect the return of the risk premium.

Recent volatility aside there remains significant available equity for real estate. It is clear that this equity will be more discerning, less leveraged and many equity rich funds are taking a ‘wait and see’ approach. Our clients have, in the main, not adjusted their pricing or appetite as a result of wider market turbulence and have significant available equity to allocate. Many view the reduced capital audience as an opportunity to place their equity with less competition.

The capital audience has changed markedly in the Czech Republic and across core CE, as leveraged buyers have been depleted and replaced by equity heavy funds. Leverage has formed such a major part of all markets for the last 5 years we expect true institutional capital to once again be the dominant force in real estate across all markets. Current volatility in the capital market should provide a greater case for pension funds and insurance companies to diversify and seek out the safe haven that real estate can offer.

Whilst € swap rates have come in over the last few weeks, this is in part, offset by the greater bargaining power the banks believe they have as significant parts of the debt capital market has seized up. Whilst debt remains for real estate, the banks, as with the equity, will be more discerning and are likely to re-price complex large loans and maintain a ‘flex’ approach to their terms if this cannot easily be sold on. The Commercial Mortgage Backed Securities market is effectively closed and whilst the short term money markets remain in turmoil available debt capital will be able to command a stronger position.

Notwithstanding currently volatility in wider markets, yields and liquidity in Prague have continued to fall and lead the region. Prague remains one of the most dynamic city economies in Europe and attracts leading multi-national occupiers. Some of the most notable recent transactions in Prague were Passer Invest’s long income, strong credit leases at BB Centrum Gamma and Building E, both transacted at yields of around 5.1%. Building E has been acquired by Orco and represented some of the remaining equity of Endurance Fund I. While this acquisition is a deviation from their strategy such a strong credit investment is thought to both diversify and improve the leverage capacity at a portfolio level. Building Gamma was acquired by Immoeast and makes them the largest owner in the BB Centrum complex. Certification of pricing at this level is clear confidence in both the income streams and the Prague 4 office corridor.

The city centre of Prague has seen two of the region’s most notable transactions in H107. Hannover Leasing’s acquisition of the Palladium shopping centre (including office accommodation) for in excess of €500 million represented one of the largest retail transactions in Europe. The first acquisition by UK fund aAim in Prague was the Copa building, Skoduv Palace, for around €125 million. Both transactions reflected yields of below 5.5%.

We have seen the clear re-emergence of German open-end fund capital as many are recording strong inflows and seek to place capital from portfolios realised in Germany. We have seen Deka, Credit Suisse, Oppenheim and CGI agreeing terms and closing transactions totalling close to €350 million in the Czech Republic in the last 4 months across all asset types. Most notable of this activity was CGI’s acquisition in August of the Charles Square Center from Quinlan Private for close to €90 million. In addition, the German open-ended structure of Credit Suisse Asset Management acquired Olympia Olomouc for around €100 million and represents their first investment in the market.

Investment Market

Sector	Prime Rent H107 (H106) EUR		Investment Volume YTD 07 EUR * (Trend)		Prime Yield H107 (H106)	2007 Yield Forecast
Office	21 (19)	➔	943 mln	(↑)	5.25% (5.75%)	↔
Retail	70 (50)	➔	771 mln	(↑)	5.5% (6%)	↔
Warehouse	4 (5.1)	↔	138 mln	(↑)	6.5% (7%)	↔

One of the region's most active investors, Immoeast, has continued to acquire a broad range of assets in core CE. The most significant acquisition for Immoeast was a portfolio from Lordship including Jungmannova Plaza in Prague, Brno Business Park and representing a total consideration of around €210 million. Under pressure from equity analysts to 'prove' valuations and show some turnover in their portfolio Immoeast (as with other Austrian listed funds) have realised their stake in the developer of the Palladium shopping centre, EPD. In addition, Immoeast along with Multi Development sold the Olympia Olomouc shopping centre as this single asset joint venture was wound up. Going forward we see a greater requirement for the listed Austrian funds to show turnover in their portfolios and for them to focus to a greater extent on Russia, CIS and the Balkans.

Other notable activity has been that of 'home grown' capital. The Ceska Sportelna sponsored Czech and Slovak Property Fund have been active and one of their most notable acquisitions being Office Park developed by Doughty Hanson in Nove Butovice for over €89 million in Q1. Legislative changes in the Czech Republic permitting open-ended retail funds has seen the emergence of several new players and is expected to form an important part of the market going forward. Recently, new retail investor vehicle REICO acquired Platinum Business Centre in Brno representing their first acquisition. This acquisition and that of Immoeast in Brno a clear sign of further market maturation as investors seek out quality stock in the provincial cities.

Investor interest continues to be extremely strong in the Czech Republic and accounts for 32% of total investment turnover in CEE4. Office investment turnover year to date totals €943 million in the Czech Republic and consisted of 17 transactions. Office investment activity remains polarised in Prague with 89% of the national total. Institutional capital exposure to regional cities remains limited but we expect this to increase in 2007 as investors search out yield and to balance their portfolios. Retail investment turnover in the Czech Republic, year to date, totalled €771 million. (7 transactions)

With prime office yields at 5.25% in Prague the market continues to show attractive arbitrage to Western European capitals. We are cautious in all European real estate markets for H207. Prague remains a leading European city underpinned by solid economic fundamentals, quality real estate stock and an occupational market in upswing. This will ensure it continues to attract leading multi-national occupiers and international capital alike. Although the recent 50 bps interest rate cut by the Fed has restored some confidence in the market, the economic effects of the sub-prime crisis on the U.S. and global economies remain uncertain. We should not ignore the impact it has had on investor sentiment across all asset classes, and we expect the uncertainty to continue for several months. We are of the opinion that while investors in Central Europe will become more discerning, strong fundamentals will support capital values going forward with real estate providing many value opportunities, as well as diversification from volatility in the wider capital markets.

Investiční trh

“Příklon ke kvalitě” – skutečně prvotřídní investiční produkty si **udrží** současné cenové hladiny

Stručný přehled o České republice:

- V rámci nemovitostního trhu CEE4 (Česká republika, Polsko, Maďarsko, Slovensko), ČR je důležitým místem pro investici kapitálu představující 32 % celkového objemu, avšak se jedná o malý trh v porovnání s Polskem a Ruskem
- Došlo k impozantnímu meziročnímu růstu 167% v obratu maloobchodních investic, k němuž přispěly dvě velké transakce – Palladium a Olympia Olomouc
- Obrat investic do kancelářských prostor činí od začátku roku k dnešnímu dni € 943 milionů. To již nyní představuje výrazný nárůst oproti roku 2006 a potvrzuje nové úrovně výnosů, což je známka pokračujícího zrání trhu.

Očekáváme, že na konci roku dosáhne obrat v oblasti nemovitostí v České republice nové rekordní úrovně, přičemž dosavadní objem od začátku roku k dnešnímu dni činí € 1,85 miliard. Bereme-li v úvahu právě probíhající transakce, obrat v oblasti nemovitostí může dosáhnout € 2,2 miliard za rok 2007. Avšak jsme svědky jasných posunů v náladách na trhu. Nestabilita širšího trhu s úvěry se rychle přenesla do nemovitostí sféry, majíce vliv obzvláště na transakce převyšující € 100 milionů. Probíhající korekce na akciových a úvěrových trzích signalizují, že investoři přehodnotí rizika, což se obecně promítne do oceňování investic. Tento jev se projeví na všech trzích a povede k větší cenové diferenciaci mezi jednotlivými nemovitostními typy a lokalitami. Předpokládáme, že prostory druhořadé kvality budou pod větším tlakem, zatímco skutečně prvotřídní nemovitosti v Praze budou nadále přitahovat silný zájem kapitálu a udrží si své hodnoty. U nemovitostí nižší kvality pak očekáváme návratnost rizikové premie.

Odhlédneme-li od současné tržní volatility, v ČR je stále k dispozici významný objem kapitálu určený pro nemovitostní investice. Je patrné, že tento kapitál bude více selektivní, méně spekulativní a mnohé fondy bohaté na vlastní kapitál již nyní zaujímají postoj „počkáme a uvidíme“. Většina našich klientů neupravila své ceny ani nezměnila svůj zájem následkem rozsáhlejší turbulence na trhu a má i nadále k dispozici významný objem vlastního kapitálu určený pro nemovitostní investice. Mnozí považují zredukovaný počet investorů za příležitost umístit své investice v méně konkurenčním prostředí.







Skladba investorů se zájmem o investice v ČR a hlavní oblasti střední Evropy se výrazně změnila, neboť spekulativní kupci již své možnosti vyčerpali a byli nahrazeni fondy s velkým podílem vlastního kapitálu. V posledních pěti letech měli spekulativní investoři významný podíl na všech realitních trzích. Nyní však očekáváme, že institucionální kapitál bude opět dominantní tržní silou. Současná volatilita na kapitálovém trhu by měla poskytnout právě penzijním fondům a pojišťovnam pádnější důvod diverzifikovat a vyhledat bezpečné útočiště, jaké mohou nabídnout právě nemovitosti.

Přestože eurové swapové sazby v posledních několika týdnech poklesly, částečně je tento vývoj vykompenzován bankami, které mají silnější vyjednávací pozici vzhledem k tomu, že úvěrový kapitálový trh omezil své aktivity. Trh s cennými papíry jištěnými hypotečními úvěry je fakticky uzavřený a dokud bude na krátkodobých peněžních trzích nadále panovat nestabilita, dostupné dlouhodobé úvěry si budou diktovat silnější pozici. Přestože pro nemovitosti je stále dluhové financování k dispozici, banky, stejně jako investoři s vlastním jměním, budou více vybíravé a je pravděpodobné, že přehodnotí komplexní, velké půjčky a ponechají si „flexibilní“ přístup k jejich podmínkám.

I přes současnou tržní volatilitu, výnosy v Praze i nadále klesaly a představovaly určující faktor v tomto regionu. Praha nadále patří mezi nejdynamičtější městské ekonomiky v Evropě přitahující nájemce z řad předních nadnárodních společností. Mezi důležité pražské transakce, v nedávné době uzavřené, patří BB Centrum Budova Gamma a BB Centrum Budova E (prodávající Passer Invest). Obě transakce dosáhly výnosu okolo 5,1% reflektující dlouhodobé nájemní smlouvy s vysoce bonitními nájemci. Budovu E získala společnost Orco za část zbývajících kapitálu fondu Endurance Fund I. Budovu Gamma získala společnost Immoeast, která se tak stala největším vlastníkem v rámci komplexu BB Centrum. Dosažené kupní ceny jsou důkazem investiční jistoty plynoucí z úrovně nájemného a z lokality - kancelářský koridor na Praze 4.

V centru Prahy také došlo ke dvěma nejvýznamnějším transakcím první poloviny roku 2007 v tomto regionu. Akvizice nákupního centra Palladium (včetně kancelářské sekce), které získala společnost Hannover Leasing za více než € 500 milionů, představovala jednu z největších maloobchodních transakcí v Evropě vůbec. Dále budova Škodův Palác od společnosti Copa byla prodána za přibližně € 125 milionů britskému fondu aAim. Jde o první akvizici tohoto fondu v Praze. V případě obou transakcí se jednalo o výnos nižší než 5,5 %.

Investiční trh

Sektor	Nájemné za nejlepší prostory v 1.pololetí '07 (06) EUR	Objem investic ke konci září '07 EUR* (trend)	Nejlepší výnosy v 1. pololetí 07 (06)	Předpověď výnosů 2007
Kanceláře	21 (19) 	943 mln (↑)	5.25% (5.75%)	
Obchodní Prostory	70 (50) 	771 mln (↑)	5.5% (6%)	
Sklady	4 (5.1) 	138 mln (↑)	6.5% (7%)	

Trh zaznamenal návrat německých otevřených fondů, z nichž mnohé vykazují silný příliv kapitálu získaný z prodejů portfolií v Německu, který se nyní snaží umístit. Jen za poslední 4 měsíce fondy jako např. Deka, Credit Suisse, Oppenheim a CGI v České republice dohodly podmínky a uzavřely transakce napříč všemi sektory v celkové hodnotě blížící se € 350 milionům. Nejvýraznější z těchto transakcí byla akvizice, při níž v srpnu společnost CGI získala komplex Charles Square Center od společnosti Quinlan Private za téměř € 90 milionů. Dále německý otevřený fond společnosti Credit Suisse Asset Management získal objekt Olympia Olomouc za přibližně €100 milionů, který představuje jeho první investici na tomto trhu.

Jeden z neaktivnějších investorů tohoto regionu, společnost Immoeast, i nadále prováděla akvizice široké škály nemovitostí ve střední Evropě. Její nejdůležitější akvizicí bylo portfolio od společnosti Lordship, které zahrnovalo komplex Jungmannova Plaza v Praze a Business Park v Brně, za něž bylo poskytnuto celkové plnění ve výši přibližně € 210 milionů. Společnost Immoeast byla pod tlakem akciových analytiků, aby „prokázala“ ocenění a vykazovala určitý obrat ve svém portfoliu (stejně jako další rakouské fondy kótovanými na burze), načež reagovala prodejem svého podílu ve společnosti EPD, která postavila nákupní centrum Palladium. Kromě této transakce společnost Immoeast společně se společností Multi Development prodala nákupní centrum Olympia Olomouc. Výhledově očekáváme větší požadavek na to, aby rakouské fondy kótované na burze vykazovaly obrat ve svých portfoliích a předpokládáme, že se ve větší míře zaměří na Rusko, SNS a na Balkán.

Další významná aktivita byla zaznamenána ze strany „domácího“ kapitálu. Czech and Slovak Property Fund sponzorovaný Českou spořitelnou koupil kancelářský komplex Office Park Nové Butovice, postaven společností Doughty Hanson. Tato transakce proběhla v 1. čtvrtletí za cenu větší než € 89 milionů. Legislativní změny v České republice umožňující existenci otevřených fondů pro drobné investory vedly ke vzniku několika nových subjektů a očekává se, že tyto subjekty budou hrát důležitou roli v dalším vývoji trhu. Nová společnost pro drobné investory REICO nedávno získala Platinum Business Centre v Brně. Tato akvizice spolu s akvizicí společnosti Immoeast v Brně jsou jasnými známkami dalšího zrání trhu, kdy investoři vyhledávají kvalitní objekty v krajských městech.

Zájem investorů v ČR je i nadále nesmírně silný a představuje 32 % celkového investičního obratu ve skupině CEE4. Obrat v oblasti investic do kancelářských prostor v ČR od začátku roku k dnešnímu dni činí € 943 milionů a představuje 17 transakcí. Investice do kancelářských prostor jsou nadále soustředěny v Praze, která se na celostátním objemu investic tohoto typu podílí 89%. Angažovanost institucionálního kapitálu v krajských městech je nadále omezená, avšak očekáváme, že se v roce 2007 zvýší v důsledku toho, že investoři vyhledávají výnos a snaží se zajistit vyváženost svých portfolií. Obrat investic do maloobchodních prostor v ČR činí za poslední rok k dnešnímu dni € 771 milionů představující 7 transakcí.

Vzhledem k tomu, že výnosy z prvotřídních kancelářských prostor v Praze činí 5,25 %, projevuje se tento trh nadále jako atraktivní ve srovnání s hlavními městy v západní Evropě. Praha zůstává předním evropským městem stojícím na pevných ekonomických základech, disponujícím kvalitními nemovitostmi s robustním trhem s prostory k pronájmu. Proto bude i nadále přitahovat nájemce z řad předních nadnárodních společností i mezinárodní kapitál, což podpoří kapitálové hodnoty i v nestálých tržních podmínkách.

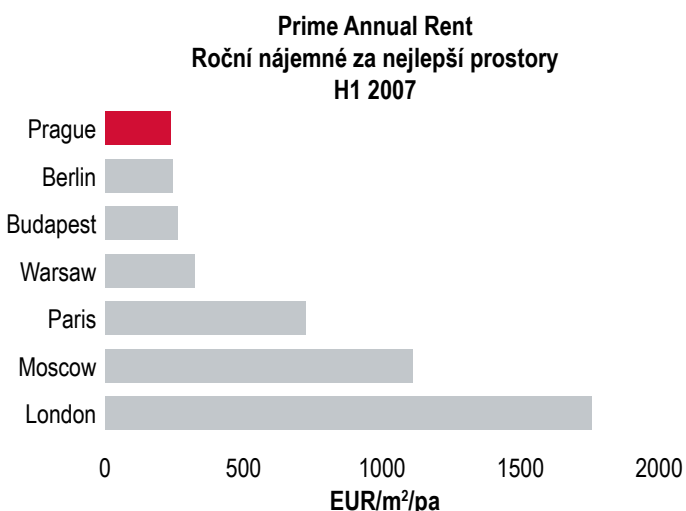
Office Market

Lowest vacancy rate in 10 years

At the end of H1 2007 the total modern office stock reached approximately 2,100,000 m² out of which 67% were newly built.

The total take-up for the first half of 2007 has reached approximately 70,000 m², which represents a 56% decrease compared to the same period in 2006. This was a record year, but it also included some large exceptional transactions. The current take-up figures in 2007 still reflect a healthy demand which is in line with previous years.

With the strong demand for office premises in Prague we expect to see figures increasing again as new supply is delivered towards the end of 2007 and early 2008.



During H1 2007 approximately 94,000 m² of modern office space were completed and an additional 80,000 m² are to be delivered towards the end of the year.

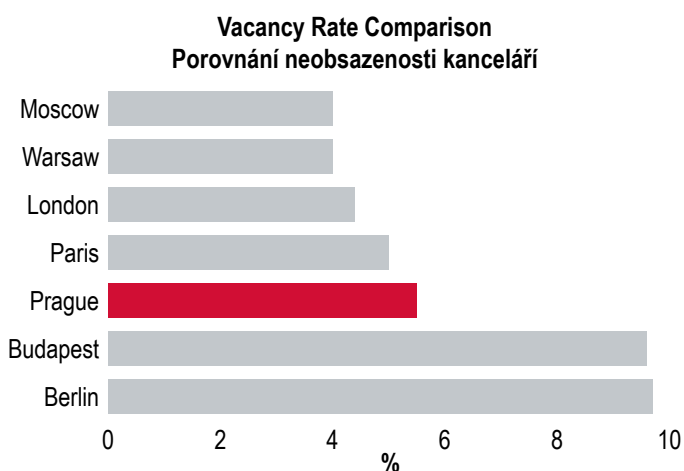
The first half of 2007 recorded the lowest office vacancy in Prague for 10 years. At just 5.5%, certain occupiers are currently left with much less choice. This low vacancy rate is also due to the fact that 90% of the newly delivered stock in the first half of 2007 was fully let at the time of completion. These buildings included the 37,700 m² CSOB HQ building in Prague 5 and the 15,000 m² BB Centrum Bldg E for CEZ in Prague 4.

This trend however will soon change as a number of projects are currently under construction. From the remaining 2007 pipeline, 40% will be delivered in Prague 4, which is already the largest office submarket in the city.

The most active sectors in terms of take-up so far in 2007 have been the Banking and Insurance sector with 18% followed closely by the Financial and Professional Services sector with 16% of the total.

Rents have remained relatively stable throughout the first half of 2007 with prime rents in the city centre at 19 to 20 EUR per m² per month range. We may see some slight rental increases in the City Centre and Smichov/Andel areas of Prague where availability of both office space and development opportunities are low. With such a large pipeline due in Prague 4, there may be some pressure on rental levels in this district or the level of incentives offered by landlords in terms of rent free periods or fit-out contributions.

Nominal rents in inner-city locations such as Prague 4, Pankrac or Prague 5, Smichov were at around 14 to 15.5 EUR per m² per month. Locations further out from the city such as Nove Butovice and Stodulky were achieving nominal rents ranging between 12.5 and 13.50 EUR per m² per month.



Trends expected throughout 2007 and 2008 are the continuous development in Prague in; Karlín, Holesovice, Butovice / Stodulky and in Prague 9, mainly Letňany.

Brno and Ostrava are still the two most active regional cities on the development side with a number of projects in the pipe-line.

Kancelářské prostory

Nejnižší procento neobsazených prostor za posledních 10 let

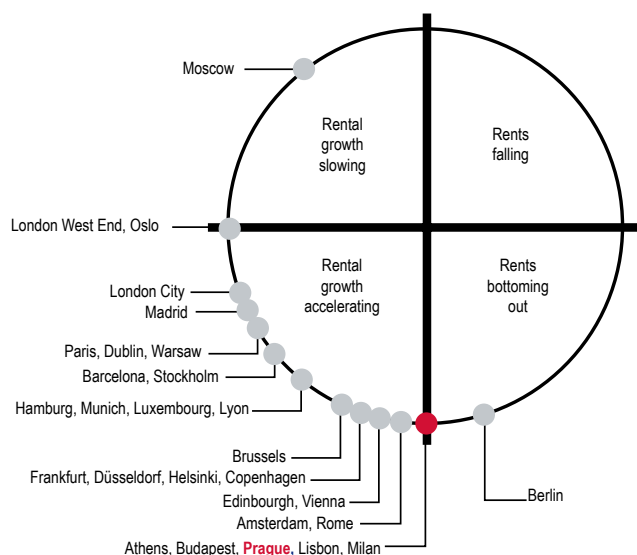
Ke konci 1. pololetí roku 2007 dosáhl celkový objem moderních kancelářských prostor přibližně 2 100 000 m², z nichž 67 % se nacházelo v novostavbách.

Celkový objem nově pronajatých prostor za první polovinu roku 2007 dosáhl přibližně 70 000 m², což představuje pokles o 56 % v porovnání se stejným obdobím v roce 2006, který byl rekordním rokem, avšak který také zahrnoval některé výjimečně velké transakce. Současné údaje o nově pronajatých prostorách v roce 2007 stále odrážejí zdravou a dobrou poptávku, která je v souladu s vývojem v posledních letech.

Vzhledem k silné poptávce po kancelářských prostorách v Praze očekáváme, že tyto údaje opět vzrostou, až budou k dispozici nově dokončené prostory na sklonku roku 2007 a na počátku roku 2008.

Během prvního pololetí roku 2007 bylo dokončeno přibližně 94 000 m² moderních kancelářských prostor a na sklonku roku má být k dispozici dalších 80 000 m².

Short Term Rental Cycle Q2 2007

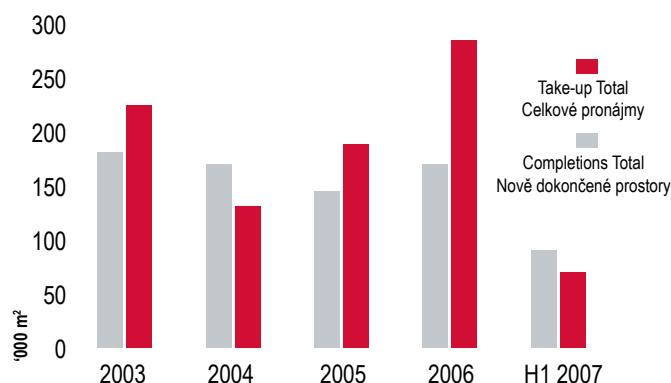


V první polovině roku 2007 byl zaznamenán nejnižší podíl neobsazených kancelářských prostor v Praze za posledních 10 let. Vzhledem k tomu, že činí pouhých 5,5%, někteří nájemci mají v současné době mnohem menší výběr. Tento nízký podíl neobsazených prostor je také způsoben tím, že 90 % nově dokončeného objemu prostor v první polovině roku 2007 bylo plně pronajato hned v době dokončení. Mezi tyto prostory patřila budova ústředí ČSOB se 37 700 m² v Praze 5 a 15 000 m² v budově E komplexu BB Centrum pro ČEZ v Praze 4.

To se však již brzy změní, neboť celá řada projektů je v současné době ve výstavbě. Ze zbývajících prostor, které jsou v roce 2007 ve výstavbě, se bude 40 % nacházet v Praze 4, která je již nyní největším dílčím trhem s kancelářskými prostorami ve městě.

Nejaktivnějším sektorem z hlediska nových pronájmů byl dosud v roce 2007 bankovní a pojišťovnický sektor, který pronajal 18 % prostor, po němž těsně následuje sektor finančních a odborných služeb s celkovým podílem ve výši 16 %.

Office Take-up and Completions Pronájmy kanceláří a nově dokončené prostory



Nájemné zůstalo relativně stabilní během celé první poloviny roku 2007, přičemž nájemné za prvotřídní prostory v centru města bylo v rozpětí 19 až 20 EUR / m² / měsíc. V Praze jsme zaznamenali určité mírné zvýšení nájemného v oblasti městského centra a Smíchova/Anděla, kde je nízká dostupnost kancelářských prostor i možností výstavby. Vzhledem k velkému objemu prostor, které mají být dokončeny v Praze 4, může být v tomto obvodu určitý tlak na úroveň nájemného nebo na rozsah pobídek, které nabízejí majitelé nemovitostí v podobě bezplatných období nebo příspěvků na vybavení.

Nominální nájemné v lokalitách ve vnitřním městě, například v Praze 4 – Pankrác nebo v Praze 5 – Smíchov, činilo přibližně 14 až 15,5 EUR / m² / měsíc. V lokalitách, které se nacházejí dále od města, například v Nových Butovicích a Stodůlkách, bylo dosahováno nominálního nájemného v rozpětí od 12,5 do 13,50 EUR. / m² / měsíc.

Očekáváme, že po celý rok 2007 a 2008 bude v Praze probíhat průběžná výstavba v oblasti Karlína, Holešovic, Butovic / Stodůlek a v Praze 9 zejména v Letňanech.

Z hlediska výstavby a počtu probíhajících projektů jsou z krajských měst stále nejaktivnější Brno a Ostrava.

Retail Market

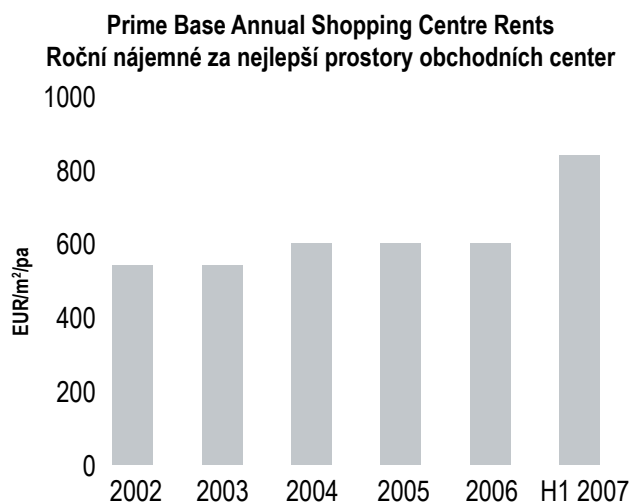
Retail in the Czech Republic

remains **active**

Prague's retail development market has been fairly quiet in the first half of 2007 with just one small 5,000 m² neighbourhood shopping centre opening in Luka, Prague 5. Further new retail supply to Prague will occur in the second half of the year when Palladium, Galerie Fenix, Oasis Florenc and Factory Outlet Centre Sterboholy are due for completion. In 2008 approximately 100,000 m² of new retail space is due for delivery including; Rodamco's Arkady Pankrac and the retail element of Prague's main train station.

For prime shopping centres with very high demand, rental levels are between 50 and 70 Euro per m² per month for a notional 100 m² unit. This has been skewed in the last year due to the city centre development of Palladium which is achieving record rental levels. Whilst Prague's high street is limited to Na Příkopě, 28 Října and expanding slowly into Wenceslas Square, prime rents of up 150 Euro per m² per month are being achieved.

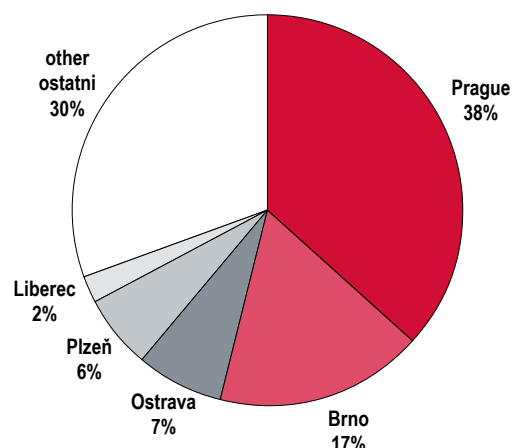
Vacancy rates in Prague's shopping centres have increased as retailers pull out from some of the poorer performing centres. On the other hand the best performing centres including Palac Flora, Novy Smichov and Centrum Chodov have demand exceeding available space by as much as 30%.



Retail demand in Prague in general remains strong as retailers look or are ready to enter the market. Most notably are Lindex, Conbipel, Monton, Starbucks and BHS (British Home Stores).

The majority of international and national retailers are still looking to expand to shopping centres and at the same time to secure a location on the high street. Based on constantly high demand from national and international mass market and down market retailers looking to become established adjacent to existing retail/shopping areas, a number of retail warehousing schemes are under construction or planned on the outskirts of regional cities. This trend was recognized by Austrian developer Immoeast which is now starting to develop its Stop Shop retail park concept.

Share of Total Shopping Centre Stock - Czech Republic
Podíl na celkové velikosti obchodních ploch v ČR



At Prague's Ruzyně airport the 4,300 m² Europort retail scheme opened. Situated opposite Terminal 1, this will largely target the growing number of passengers flowing through the airport which is expected to reach 11 million in 2007. In addition to the 2008 supply, Outlet Airport Praha is also set to open bringing a second factory outlet scheme to Prague.

In the Czech regional cities, the retail development pipeline is ever growing. Some cities almost have development projects racing to secure permits and anchor tenants, and to get projects under construction. Many national and international retailers who have already proven their concepts have already or plan to expand outside of Prague, with consumer spending power at an all time high.

Obchodní prostory

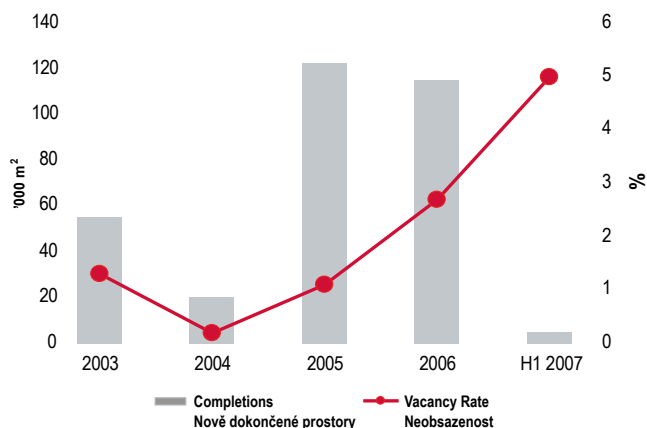
Maloobchod v České Republice je nadále **aktivní**

Pražský trh s nově postavenými maloobchodními objekty byl v první polovině roku 2007 poměrně klidný, neboť bylo otevřeno pouze jedno malé místní nákupní centrum s 5 000 m² v Lukách v Praze 5. Další nové maloobchodní objekty v Praze budou dokončeny v druhé polovině roku, kdy mají být dokončeny projekty Palladium, Galerie Fenix, Oasis Florenc a centrum ve Štěrbohovech pro maloobchodní prodej zboží přímo od výrobců. V roce 2008 má být dokončeno přibližně 100 000 m² nových maloobchodních prostor, včetně Arkády Pankrác od firmy Rodamco a maloobchodních prostor na pražském hlavním vlakovém nádraží.

Je zde velmi vysoká poptávka po nákupních centrech v prvotřídních lokalitách, kde se nájem pohybuje mezi 50 a 70 Euro / m² / měsíc za jednotku o rozloze 100 m². Tato úroveň nájemného byla v posledním roce zdeformována z důvodu výstavby objektu Palladium v městském centru, který dosahuje rekordní úrovně nájemného. Přestože nejlepší nákupní ulice (tzv. high street) v Praze je omezena pouze na ulice Na Příkopě a 28. října a pomalu se rozšiřuje na Václavské náměstí, je v těchto prvotřídních lokalitách dosahováno nájemného ve výši až 150 Euro / m² / měsíc.

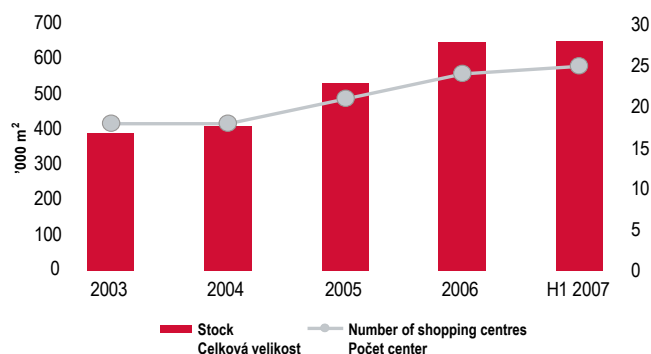
Procento neobsazených prostor v pražských nákupních centrech se zvýšilo jen nepatrně, když se maloobchodní prodejci stáhli z některých nákupních center, která dosahovala horších výsledků. Na druhé straně u těch nákupních center, která dosahují těch nejlepších výsledků a mezi která patří Palác Flóra, Nový Smíchov a Centrum Chodov, převyšuje poptávka objem dostupných prostor až o 30 %.

Shopping Centre Supply and Vacancy
Vývoj trhu a obchodních prostor



Poptávka po maloobchodních prostorách v Praze zůstává celkově silná, neboť maloobchodní prodejci se snaží nebo jsou připraveni vstoupit na tento trh. Zejména se jedná o firmy Lindex, Conbipel, Monton, Starbucks a BHS (British Home Stores). Většina mezinárodních a domácích maloobchodních prodejců se stále snaží expandovat do nákupních center a současně si zajistit lokalitu v hlavní části městského centra. Vzhledem k trvale vysoké poptávce ze strany národních mass-market i down-market prodejních řetězců, kteří se snaží získat prostory poblíž stávajících maloobchodních/nákupních oblastí, probíhá výstavba nebo je plánována celá řada projektů pro maloobchodní sklady na okrajích krajských měst. Tento trend rozpoznala rakouská developerská společnost Immoeast, která nyní zahajuje výstavbu na základě své koncepce maloobchodního parku Stop Shop.

Shopping Centre Stock and Number of Centres
Celkový objem a počet obchodních center



Na pražském ruzyňském letišti byly uvedeny do provozu prostory o rozloze 4 300 m² v maloobchodním komplexu Europort. Tento maloobchodní komplex se nachází naproti Terminálu 1 a bude se z velké části zaměřovat na rostoucí počet pasažérů procházejících letištem, který by měl podle očekávání v roce 2007 dosáhnout 11 milionů. Kromě projektů, které by měly být dokončeny v roce 2008, má být otevřena prodejna Outlet Airport Praha, která bude představovat druhý prodejní komplex v Praze, kde budou zboží prodávat přímo výrobci.

V českých krajských městech objem maloobchodních prostor ve výstavbě stále roste. Některá města mají stavební projekty, jejichž realizátoři se snaží co nejrychleji zajistit povolení, získat nájemníky a zahájit výstavbu. Mnozí domácí a mezinárodní maloobchodní prodejci, kterým se jejich koncepce osvědčila, již expandovali nebo plánují expandovat mimo Prahu, neboť kupní síla spotřebitelů je na historicky nejvyšší úrovni.

Industrial Market

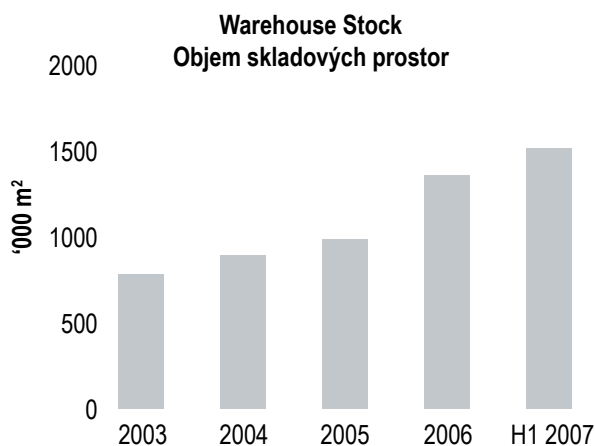
Industrial development *pipeline* continues to grow

In the Czech Republic, Prague has the largest logistics warehousing market, with a current total stock just over 1.5 Million m². compared to approximately 1,388,000 m² by the end of 2006 and 1,160,000 m² at the end of 2005

Prague's industrial market over the last couple of years has grown considerably as demand in particular from logistics operators continues. Take-up in the first half of 2007 has reached approximately 200,000 m² which is an increase of 124% compared to the same period in 2006. One of the most active occupiers so far this year has been DHL who have leased a number of units in Prologis Park's D1 East, D1 West and at Jirny.

New supply delivered in Prague in the first half of 2007 has reached approximately 99,000 m², bringing the total warehousing stock to just over 1.5 Million m². Of the new supply came the beginning of two new parks which were, Prague West Business Centre from Amesbury and Prologis Park Jirny. Developers and occupiers are predominantly attracted to establish themselves along the highways.

The development pipeline for Prague continues to grow. There is currently in excess of 200,000 m² of industrial projects under construction and the potential of a further 1 million m² between now and 2010.



Some of the larger projects in the pipeline include; VGP Park in Horni Pocernice, Skanska Logistics Park in Jenec and Cargo Port from Hochtief on the R6 highway.

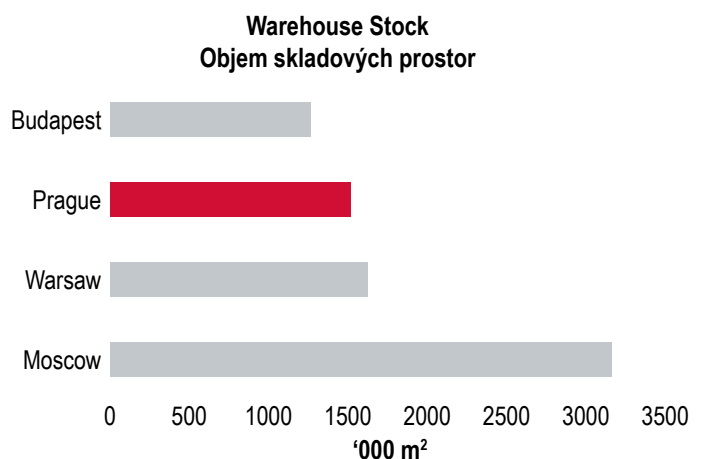
A large portion of the new supply is being built on a speculative basis and therefore is having an impact on vacancy rates. Despite the current good levels of demand the vacancy rate has increased to approximately 8.1% from 5.3% at the end of 2006.

Prime warehousing rents in Prague for A class industrial premises range between 4.30 and 4.60 EUR per m² per month, for premises that are about 2,000 to 3,000 m² in size. Larger scale premises are leased at rates of 3.50 to 4 EUR per m² per month. Smaller projects or smaller leased areas can still however attract rents in the range of 5 to 5.80 EUR per m² per month.

In most cases, rental differences are determined by the quality of the project, its location and accessibility. However, industrial rents in Prague are tied up to projects and not to submarkets.

The highest portion of industrial development is happening in the traditional industrial cities where there is a sufficient labour pool. The leading locations are Prague, Brno and Plzen. Other statutory cities are covering a lesser proportion of the market, however, the rate is picking up. The secondary locations include Ostrava, Pardubice, Olomouc, Lovosice and Usti nad Labem

Locations with motorway connections are developing faster than others, which is especially true for warehousing. Therefore, there are a number of commercial industrial parks along the major motorway routes D1 and D5.



The market of industrial properties intended for production and assembly lines displays certain specific characteristics as opposed to properties intended for warehousing and logistics. In addition to the steady demand for fully prepared construction plots within industrial zones (that are shaped by the state authorities), there has recently been a growing demand for production halls intended not only for sale, but also for rent.

The market of business properties in the Czech Republic consistently offers significant potential in the area of prepared production facilities (generally rental properties), so that a foreign firm can launch production in the shortest possible period of time. This of course, requires developers to either build production halls on a speculative basis or at least to prepare projects to the stage of construction approval.

The Czech and Slovak Republics similar to the rest of the CEE region will see an ongoing and continuous activity by both Developers and Investors, investing into and considering industrial and logistic parks. Locations that will be able to serve a number of regions (Hubs) will become of more strategic importance.

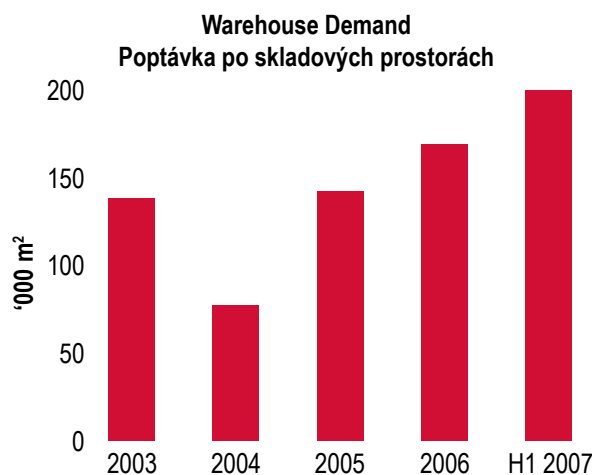
Průmyslové prostory

Objem probíhajících staveb průmyslových objektů nadále roste

V České republice je největší trh s logistickými sklady v Praze, kde se v současné době nachází objem prostor o něco málo převyšující 1,5 milionů m² v porovnání s přibližně 1 388 000 m² na konci roku 2006 a 1 160 000 m² na konci roku 2005.

Pražský trh s průmyslovými objekty v posledních několika letech značně vzrostl následkem toho, že poptávka nadále trvá, a to zejména ze strany poskytovatelů logistických služeb. Objem pronajatých prostor v první polovině roku 2007 dosáhl přibližně 200 000 m², což představuje nárůst o 124% v porovnání se stejným obdobím v roce 2006. Jedním z nejaktivnějších nájemců byla dosud v tomto roce společnost DHL, která si pronajala celou řadu jednotek v Prologis Park D1 East, D1 West a v Jirách.

Objem prostor v nově dokončených objektech v Praze v první polovině roku 2007 dosáhl přibližně 99 000 m², čímž celkový objem skladových prostor přesáhl o něco málo 1,5 milionu m². Mezi nově dostavěné objekty patří počáteční fáze dvou nových parků, a sice Prague West Business Centre od Amesbury a Prologis Park Jirny. Developeři a nájemníci mají zájem získat objekty především podél dálnic.



Objem prostor v připravovaných objektech pro Prahu nadále roste. V současné době je ve výstavbě více než 200 000 m² v průmyslových objektech a existuje zde možnost, že v období od nyníška do roku 2010 bude na trh dodán další 1 milion m².

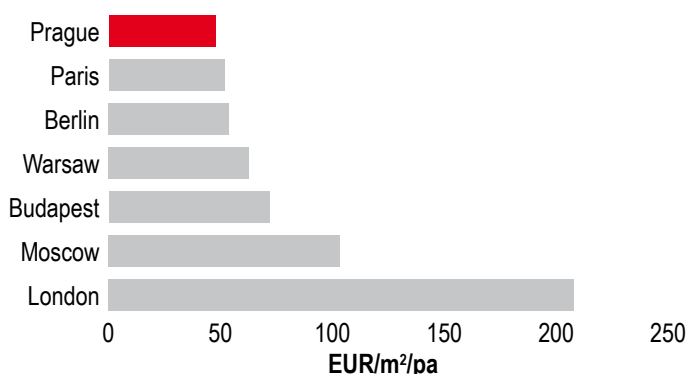
Mezi některé větší projekty, které jsou ve výstavbě, patří VGP Park v Horních Počernicích, Skanska Logistics Park v Jenci a Cargo Port společnosti Hochtief na dálnici R6.

Velká část nových objektů je stavěna na spekulativním základě, a proto má vliv na procento volných prostor. I přes současnou dobrou úroveň poptávky se podíl neobsazených prostor zvýšil na přibližně 8,1% ze 5,3% na konci roku 2006.

Nájemné za prvotřídní skladovací prostory v Praze pro průmyslové objekty třídy A se pohybují mezi 4,30 a 4,60 EUR / m² / měsíc, a to v objektech o velikosti přibližně 2 000 až 3 000 m². Větší objekty jsou pronajímány za nájemné ve výši 3,50 až 4 EUR / m² / měsíc. Za menší objekty nebo menší pronajaté prostory je však stále možné získat nájemné v rozpětí od 5 do 5,80 EUR / m² / měsíc.

Ve většině případů jsou rozdíly v nájemném určeny kvalitou objektu, jeho umístěním a dostupností. Avšak nájemné za průmyslové objekty v Praze se odvíjí od jednotlivých objektů a nikoli dílčích trhů. Největší část výstavby průmyslových objektů probíhá v tradičních průmyslových městech, kde je dostatečný zdroj pracovních sil. Hlavními lokalitami jsou Praha, Brno a Plzeň. Další krajská města pokrývají menší část trhu, avšak jejich podíl se zvyšuje. Mezi druhotné lokality patří Ostrava, Pardubice, Olomouc, Lovosice a Ústí nad Labem.

Base Annual Warehouse Rent
Základní roční nájemné za skladové prostory
H1 2007



Lokality s dálničním spojením se rozvíjejí rychleji než jiné, což zejména platí pro sklady. Z tohoto důvodu je podél hlavních dálničních tras D1 a D5 celá řada komerčních průmyslových parků.

Trh s průmyslovými objekty určenými pro výrobu a montážní linky má určité specifické charakteristiky v porovnání s objekty určenými pro skladování a logistiku. Kromě stabilní poptávky po kompletně připravených stavebních pozemcích v průmyslových zónách (které jsou vytvářeny státními orgány) v poslední době roste poptávka po výrobních halách, které jsou určeny nejen k prodeji, avšak také k pronájmu.

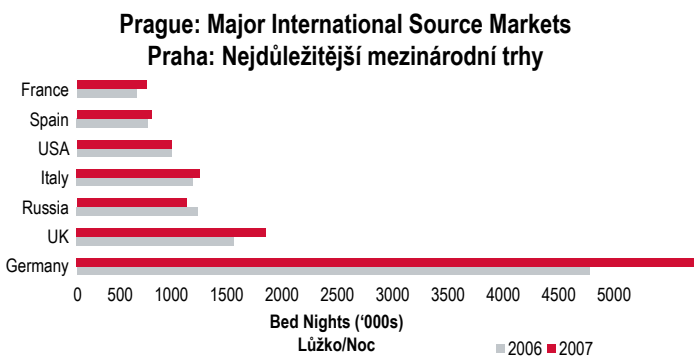
Trh s podnikatelskými nemovitostmi v České republice trvale nabízí významný potenciál v oblasti výrobních objektů připravených tak (obecně se jedná o nemovitosti k pronájmu), aby zahraniční firma mohla zahájit výrobu v co nejkratší době. To samozřejmě vyžaduje, aby developeři buď stavěli výrobní haly na spekulativním základě nebo aby přinejmenším připravili projekty do fáze souhlasu s výstavbou.

V České a Slovenské republice budou podobně jako ve zbytku regionu střední a východní Evropy pobíhat trvalé aktivity developeřů i investorů, kteří budou investovat do průmyslových a logistických parků a plánovat tyto parky. Lokality, které budou schopny obslužit více krajů (uzlové lokality) budou mít zvýšený strategický význam.

Hotel Market

Prague, one of Europe's most *popular* tourist destinations

Prague has become one of Europe's most popular tourist destinations, ranking 6th in Europe. Tourism in Prague is dominated by international demand which represented 89% of total arrivals in 2006. Tourism in the city has shown consistent growth since 2003, following the country's accession to the European Union. Only in 2006 demand remained largely stable with arrivals remaining at 4.1 million and bed nights just exceeded the 11 million mark. However, more positive results were reported for the first quarter of 2007 with arrivals growing by almost 12% compared to the same period in 2006.



Source: Czech Statistical Office-* All types of hotels including guesthouses

Prague's hotel supply comprises 483 hotels with approximately 26,000 rooms and 55,000 beds (as at the end of 2005). The 4 and 5-star hotel segment accounts for 50% of total supply with nearly 13,000 rooms. The hotel market has experienced substantial growth of almost 8,000 rooms since 2000, representing an annual average growth of 3%. However, since then the supply pipeline has started to narrow with hotel supply in Prague expected to increase by merely 1% in 2007.

Hotel Performance in Prague has been significantly impacted by the country's entrance to the European Union in 2004, although no positive trend was apparent in 2003, due to widespread disruptions following the floods in August 2002. However, growth did not continue in 2006 when room yield showed a decrease of -8.4% which, according to Prague's hoteliers, was caused by fewer conferences and events during this time. A similar trend has been apparent in the first months of 2007 due to a further appreciation of the Koruna against the Euro and the US Dollar.

The outlook for Prague remains positive with potential pressure on trading only from an increasing cost base and further appreciation of the currency against the Euro. Business demand is likely to be strengthened due to the opening of the new facilities at the Letnany Exhibition Centre, which will attract a larger number of business visitors. International and domestic demand is expected to show growth in 2007, most likely stronger than in the previous year. Furthermore, the larger number of business arrivals combined with lower growth in hotel supply is likely to drive occupancy upwards, resulting in a much more substantial growth in room yield.

The hotel investment market in the Czech Republic, in particular Prague, has recorded more activity since the accession to the EU and investors showing interest in the market are increasingly international and not, as in the 90's, mainly domestic or local companies already familiar with the market. In 2006, the transaction volume reached €110 million (including only transactions above €10 million), only slightly below the peak volume of €130 million achieved in 2005.

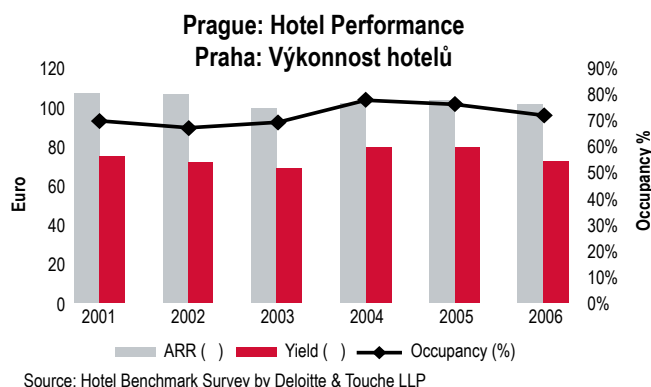
The real estate market is considered one of the most important areas for investment given the still comparatively high yield level. Despite increasing property prices and certain yield reductions over the past few years, there is still a gap compared to Western European countries which allows investors to capitalise both on further demand increases as well as constant yield compression. Although investor interest in Prague's hotel market is high, investment activity is still reasonably limited due to stock availability.

Hotelový trh

Praha, jedna z **nejoblíbenějších** turistických destinací v Evropě

Praha se stala jednou z nejoblíbenějších evropských turistických destinací, konkrétně 6. nejoblíbenějším místem turistických návštěv. Turistický ruch v Praze je výsledkem převážně mezinárodní poptávky, která v roce 2006 představovala 89 % celkového počtu návštěvníků, kteří do Prahy přijeli. Turistický ruch v tomto městě trvale roste od roku 2003 poté, co tato země vstoupila do Evropské unie. Pouze v roce 2006 zůstala poptávka z velké části relativně stabilní, přičemž počet návštěvníků zůstal na úrovni 4,1 milionu a počet zakoupených jednotek lůžko / noc těsně překročil hranici 11 milionů. Avšak za první čtvrtletí roku 2007 byly oznámeny pozitivnější výsledky, neboť počet návštěvníků vzrostl o téměř 12 % v porovnání se stejným obdobím v roce 2006.

Vyhledky v Praze zůstávají pozitivní, přičemž zdrojem případného tlaku na obchodování budou pouze zvýšené náklady a další posilování místní měny vůči Euru. Poptávka ze strany komerčních subjektů se pravděpodobně zvýší následkem zprovoznění nových prostor v Letňanském výstavním centru, které přiláká velký počet návštěvníků z řad podniků. Očekává se, že mezinárodní i domácí poptávka v roce 2007 poroste, a to s největší pravděpodobností více než v předchozím roce. Kromě toho větší počet návštěvníků, kteří přicestují v rámci pracovních záležitostí, v kombinaci s nižším růstem objemu nově postavených hotelových prostor pravděpodobně zvýší míru obsazenosti, což povede k mnohem výraznějšímu růstu výnosů z hotelových pokojů.

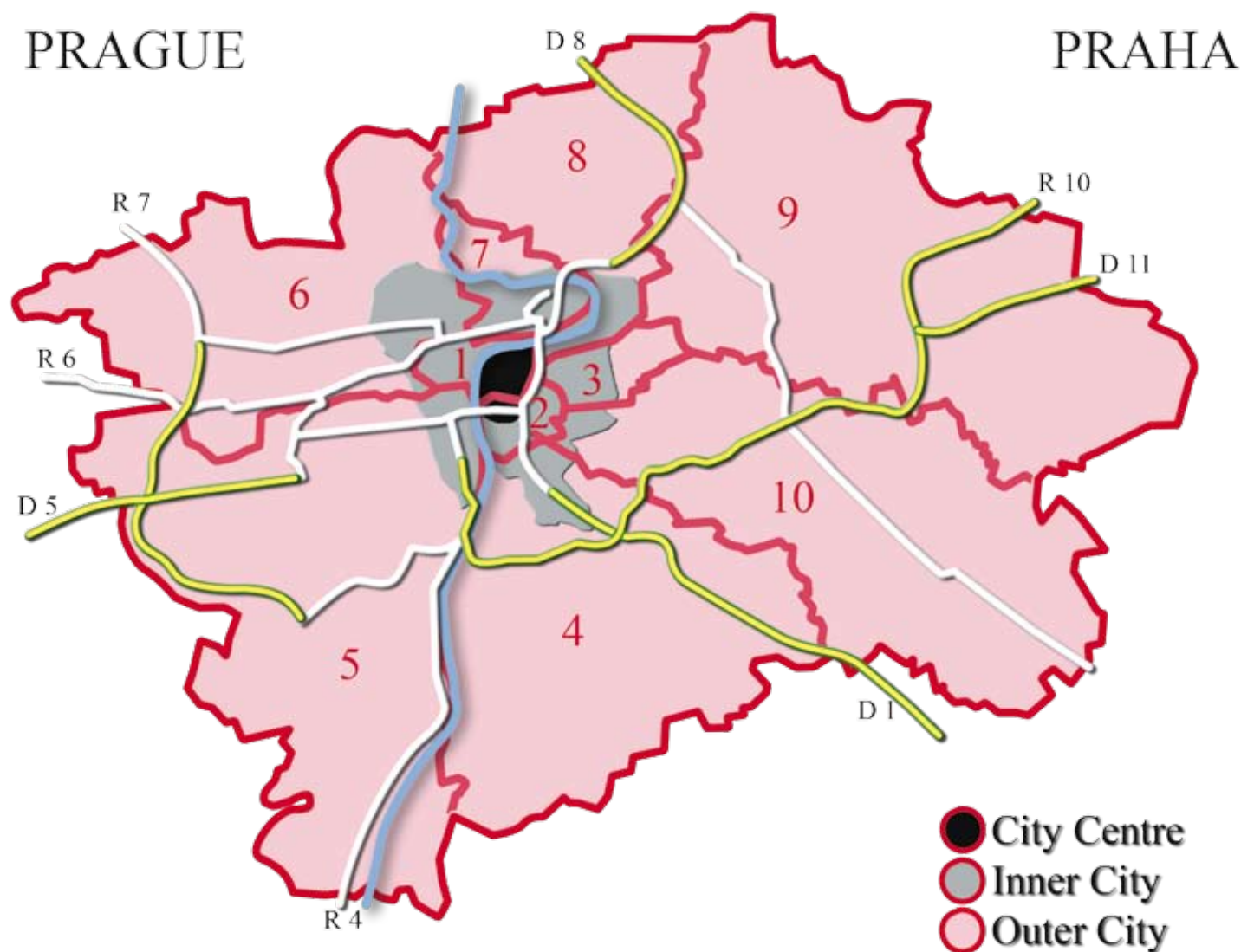


Nabídka pražských hotelů tvoří 483 hotelů s přibližně 26 000 pokoji a 55 000 lůžky (na konci roku 2005). Segment 4 a 5 hvězdičkových hotelů tvoří 50 % celkové nabídky s téměř 13 000 pokoji. Trh s hotely zaznamenal podstatný nárůst o téměř 8 000 pokojů od roku 2000, což představuje průměrný roční nárůst o 3,0%. Avšak od té doby se objem nově postavených prostor začal snižovat, přičemž v roce 2007 se očekává, že nabídka hotelových prostor v Praze se zvýší o pouhé 1,0 %.

Trh s investicemi do hotelů v České republice a zejména v Praze vykazuje větší aktivitu od vstupu do EU. Investoři projevující zájem o tento trh jsou ve stále větší míře mezinárodní investoři a nikoli – jako tomu bylo v 90. letech – převážně domácí nebo místní společnosti, které jsou s tímto trhem již dobře obeznámeny. V roce 2006 objem transakcí dosáhl 110 milionů € (jsou započítány pouze transakce přesahující 10 milionů €), což je o něco méně než byl historicky nejvyšší objem ve výši 130 milionů €, dosažený v roce 2005.

Trh s nemovitostmi je považován za jednu z nejvýznamnějších oblastí pro investice vzhledem ke stále relativně vysoké úrovni výnosů. I přes rostoucí ceny nemovitostí a určité snížení výnosů v posledních několika letech je zde v porovnání se západoevropskými zeměmi stále taková marže, která investorům umožňuje vydělávat vzhledem k dalšímu zvyšování poptávky i při neustálém poklesu výnosů. Přestože je zájem investorů o trh s pražskými hotely vysoký, investiční aktivita je stále poněkud omezená z důvodu dostupnosti objektů tohoto druhu.

Výsledky dosahované hotely v Praze byly výrazně ovlivněny vstupem České republiky do Evropské unie v roce 2004, avšak v roce 2003 ještě nebyl zřejmý žádný pozitivní trend v důsledku rozsáhlých následků povodní, k nimž došlo v srpnu 2002. Růst však nepokračoval v roce 2006, kdy výnos z hotelových pokojů vykázal pokles -8,4 %, který byl podle pražských hoteliérů způsoben tím, že se v tomto období konalo méně konferencí a jiných akcí. Podobný trend bylo možné zaznamenat v prvních měsících roku 2007 z důvodu dalšího posílení koruny vůči Euru a americkému dolaru.



Map **explained:**

Although Prague was divided into 22 districts in 2001, real estate professionals still widely use the original split into 10 districts, marked 1 to 10 on the map above. The new city scheme takes the original districts, mainly the largest and split them into smaller self-regulatory units. In the consensus of real estate professionals, further diversification of the submarkets is used, as seen on the map. A combination of submarket diversification with the original city split enables detailed analysis of relevant business areas, mainly in the office sector.

Popis k mapě:

Ačkoliv je Praha již od roku 2001 administrativně členěna na 22 městských částí, mezi profesionály v oblasti nemovitostí je stále používáno původní členění na 10 částí, označených číslicemi 1-10 na mapě výše. Nové členění vychází z původního, přičemž zejména větší městské části byly rozděleny na více menších s vlastní samosprávou. Dohodou realitních odborníků bylo dále určeno další dělení města na tržní oblasti, jak jsou uvedeny na mapě. Použití tohoto členění v kombinaci s původním rozdělením městských částí umožňuje detailní analýzy příslušných oblastí města, zejména v sektoru kancelářských nemovitostí.

Leasing Market Practice

Leasing Practice – Offices / Industrial

Lease length - The average lease length is 5 years. In terms of offices, 3-5 years are common in the city centre and 5-7 years on the outskirts. In a few cases longer leases can be agreed. 3 year break options are becoming more common.

Payment terms - Rents are quoted in Euro and paid quarterly in advance in either Euro or CZK.

Rental deposit - It is common to agree on a cash deposit or bank guarantee equal to 3 months rent.

Rent reviews - Indexation is annually in line with European CPI.

Other charges - Other charges consist of Service and energy charges. (Utilities and direct consumption are paid separately)

Insurance - The landlord covers costs of building insurance (recovered by service charge). The Tenant covers insurance of own premises, contents and civil liabilities.

Incentives - Incentives may be offered by the landlord. This can typically be in the form of rent free periods or fit-out contributions.

Leasing Practice – Retail

Lease length - The average lease length is 5 years

Payment terms - Rents are quoted in either Euro or CZK and paid quarterly in advance in either Euro or CZK.

Rental deposit - The Deposit or guarantee can be a 3 or 6 month cash deposit or bank guarantee.

Rent reviews - Indexation is annually in line with European CPI.

Other Charges - Other charges consist of Service charges and marketing costs. In the case high street properties, owners are often private individuals and can have varied levels of real estate knowledge or experience.

Data Definitions

Take-up - represents floor space acquired within a market for occupation during the survey period (normally three-monthly). A unit is registered as taken-up when a legally-binding agreement to acquire the unit has been completed. Take-up includes floor space leased and sold for occupation, and the pre-lettings of floor space in course of development or prior to the start of construction.

Prime Office Rent - represents the top open-market rent that could be expected for a notional office unit of the highest quality and specification in the best location in a market, as at the survey date (normally at the end of each quarter period). The rent quoted normally reflects prime units of over 500 m² of lettable floor space, which excludes rents that represent a premium level paid for a small quantity of space.

Prime Yield - represents the best (i.e. lowest) „rack-rented“ yield estimated to be achievable for a notional property of the highest quality and specification in the best location in a market, as at the survey date (normally at the end of each quarter period).

Vacancy Rate - represents immediately vacant floor space, inclusive sub-lettings, in all completed buildings within a market as at the survey date (normally at the end of each quarter period), expressed as a percentage of the total stock.

Total Stock - represents the total amount of completed office (retail, warehouse) space in buildings mainly used for office (retail, warehouse) purposes within a market that is capable of occupation regardless of the type of ownership or type of building quality, as at the survey date (normally at the end of each quarter period).

Completions - represent floor space completed during the survey period normally annually and projected forward by three years) within a market. Completions include both new development and refurbished accommodation that has been substantially modernized.

Obvyklé nájemní podmínky

Kancelářské/Průmyslové prostory

Doba nájmu - Průměrná doba nájmu je 5 let. U kanceláří v centru města je standardní nájemní doba 3-5 let, na okrajích města 5-7 let. V některých případech lze dohodnout delší nájemní vztah. Standardem se stává možnost přerušení nájmu po 3 letech.

Platební podmínky - Nájem jsou uvedené v Euro a placené čtvrtletně předem buď v Euro nebo Kč.

Záloha na nájemné - Poměrně běžná je záloha v bance ve výši nájemného na 3 měsíce. Indexace nájemného je roční, dle evropské inflace (úroveň CPI)

Další poplatky - Další poplatky se skládají ze Servisních poplatků a spotřeby energií (přímá spotřeba je hrazena zvlášť)

Pojištění - pronajímatel hradí náklady na pojištění budovy (zohledněné v servisních poplatcích). Nájemce hradí pojistné vlastních prostor, včetně obecné odpovědnosti.

Zvýhodnění - Pronajímatel může nabízet i další výhody. Tyto jsou obecně ve formě nájemních prázdnin nebo příspěvkem na dovybavení interiéru.

Obchodní plochy

Doba nájmu - Průměrná doba nájmu 5 let

Platební podmínky - Nájem jsou uváděné buď v Euro nebo Kč a placené čtvrtletně předem buď v Euro nebo Kč.

Záloha na nájemné - Záloha může být nájemné za 3 nebo 6 měsíců složené v bance nebo bankovní záruka.

Revize nájemného - Indexace nájemného je roční, dle evropské inflace (úroveň CPI)

Další poplatky - Další poplatky sestávají ze Servisních poplatků a nákladů na propagaci. V případě nájemních jednotek na nejlepších obchodních ulicích jsou pronajímateli často soukromé fyzické osoby a mohou mít různé úrovně znalostí a zkušeností z realitního trhu

Definice pojmů

Objem pronájmů vyjadřuje plochu získanou na trhu za účelem užívání během sledovaného období (obvykle tříměsíčního). Prostory jsou zaznamenány jako pronajaté tehdy, když je uzavřena právně závazná smlouva o získání prostor. Objem pronájmů zahrnuje plochu pronajatou a prodanou za účelem užívání a předběžné pronájemné plochy dohodnuté v průběhu výstavby nebo před začátkem výstavby.

Nájemné nejvyšší kvality kancelářských prostor představuje nejvyšší nájemné na volném trhu, které lze očekávat za hypotetickou jednotku kancelářských prostor nejvyšší kvality a specifikace v nejlepší lokalitě na trhu k datu provedení průzkumu (obvykle na konci každého čtvrtletí). Uváděné nájemné obvykle vyjadřuje cenu za nejvyšší kvalitu prostor o ploše více než 500 čtverečních metrů pronajímatelné plochy, což nezahrnuje nájemné v nadstandardní výši placené za malé prostory.

Nejlepší výnosová míra vyjadřuje nejlepší (tj. nejnižší) výnos který je podle odhadů dosažitelný u hypotetického kancelářského objektu nejvyšší kvality a specifikace v nejlepší lokalitě na trhu k datu provedení průzkumu (obvykle na konci každého čtvrtletí).

Míra neobsazenosti vyjadřuje aktuálně neobsazený objem kancelářské plochy ve všech dokončených budovách na trhu k datu provedení průzkumu (obvykle na konci každého čtvrtletí), vyjádřený jako procento z celkové plochy.

Celková plocha vyjadřuje celkový objem dokončených kancelářských ploch v budovách na trhu, které jsou používány převážně pro kancelářské účely a které mohou být obsazeny, bez ohledu na druh vlastnictví nebo na kvalitu budovy, a to k datu provedení průzkumu (obvykle na konci každého čtvrtletí).

Dokončené prostory vyjadřují celkovou plochu na trhu, jejichž výstavba byla dokončena během sledovaného období (tento údaj je obvykle uváděn za rok a je odhadován na dva roky dopředu). Dokončené prostory zahrnují novou výstavbu i zrekonstruované prostory, které byly podstatným způsobem zmodernizovány.

Contacts / Kontakty



Tewfik Sabongui
 Managing Director
 & Head of Office Agency
 +420 224 234 809
 tewfik.sabongui@eu.jll.com



Justin Crawley
 National Director
 Head of Capital Markets
 +420 224 234 809
 justin.crawley@eu.jll.com



Edward Pittar
 National Director
 Head of Project &
 Development Services -
 Central & Eastern Europe
 +420 224 234 809
 edward.pittar@eu.jll.com



Michaela Zvadová
 Associate Director
 Head of Retail - Czech &
 Slovak Republics
 +420 224 234 809
 michaela.zvadova@eu.jll.com



Petr Křeš
 Associate Director
 Head of Tenant
 Representation
 +420 224 234 809
 petr.kares@eu.jll.com



Markéta Součková
 Associate Director
 Head of Valuations - Czech &
 Slovak Republics
 +420 224 234 809
 marketa.souckova@eu.jll.com



Kevin Turpin
 Head of Research -
 Central & Eastern Europe
 +420 224 234 809
 kevin.turpin@eu.jll.com



Ondřej Vlk
 Research Analyst
 +420 224 234 809
 ondrej.vlk@eu.jll.com



Christoph Harle
 Executive Vice President
 Germany & CEE
 Jones Lang LaSalle Hotels
 +49 89 2900 8880
 christoph.harle@eu.jll.com



Miroslav Kotek
 Consultant
 Industrial Agency
 +420 224 234 809
 miroslav.kotek@eu.jll.com

Celebrating

15 years in the Czech Republic

Capital Markets Services

Valuation Services

Office Leasing

Retail Leasing

Industrial Leasing

Project Management

Tenant Representation

Research & Consulting





Contacts

Czech Republic

Myslbek Building
Ovocný Trh 8
117 19 Praha 1
Tel.: +420 224 234 809
Fax.: +420 224 239 520
www.joneslanglasalle.cz

Hungary

Alkotás Point
Alkotás utca 4850
1123 Budapest
Tel.: +36 1 489 0202
Fax.: +36 1 489 0203
www.joneslanglasalle.hu

Poland

Saski Crescent
ul. Krolewska 16
00-103 Warsaw
Tel.: +48 22 330 6600
Fax.: +48 22 330 6699
www.joneslanglasalle.pl

Romania

43-45 Gral Mathias Berthelot Street
010169 Bucharest 1
Tel.: +40 21 310 9380
Fax.: +40 21 310 9381
www.joneslanglasalle-romania.com