



# LOGISTIKA vítězem pandemie

Lenka Kostrounová

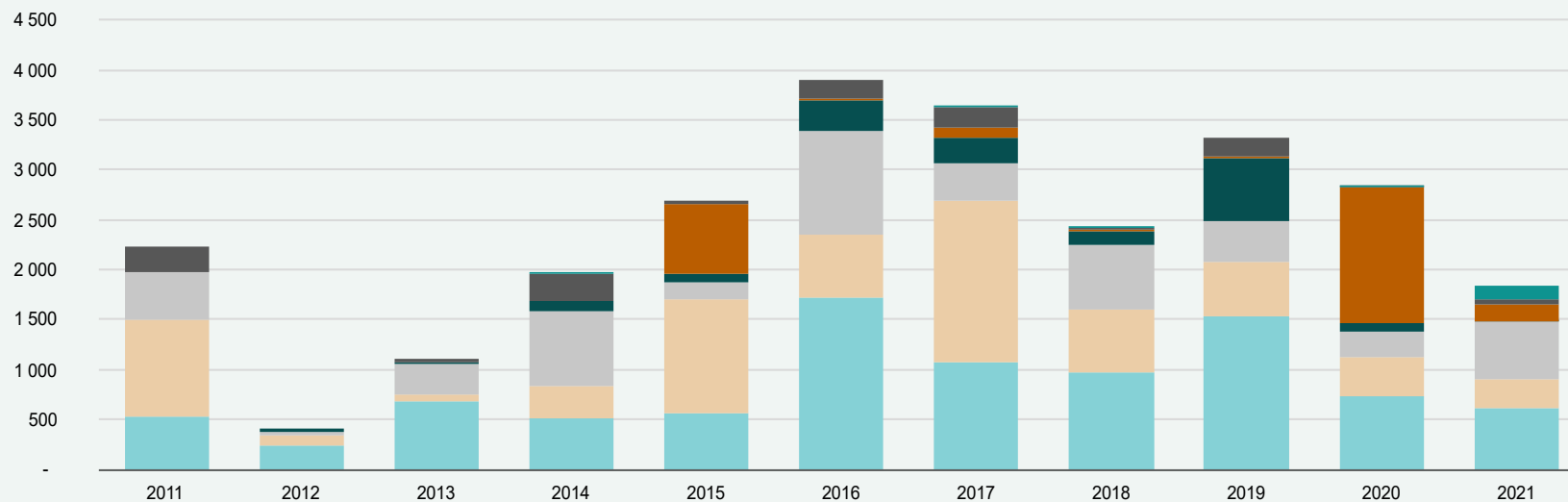
Praha, 16.2.2022



## Objemy investic do komerčních nemovitostí

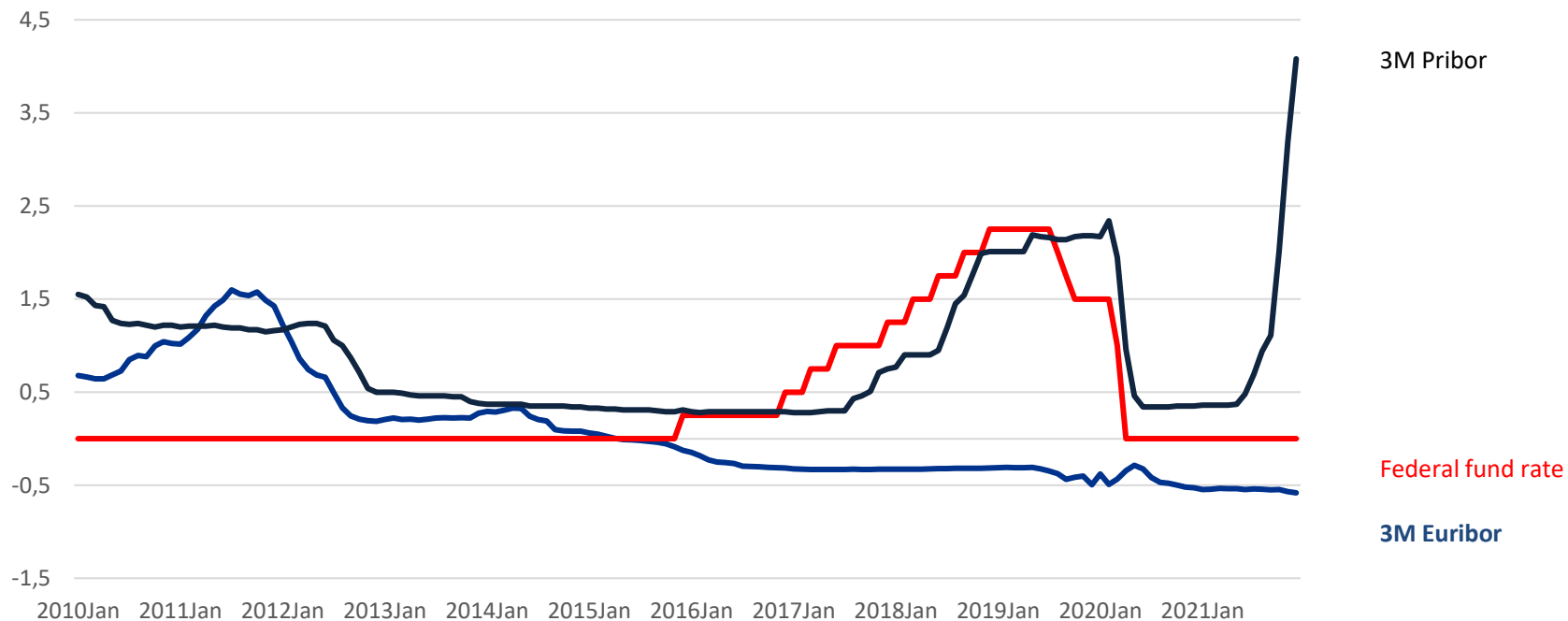
V milionech EUR

■ Kanceláře 
 ■ Maloobchod 
 ■ Výroba a logistika 
 ■ Hotely 
 ■ Rezidence 
 ■ Multifunkční 
 ■ Ostatní



Source: Knight Frank Research

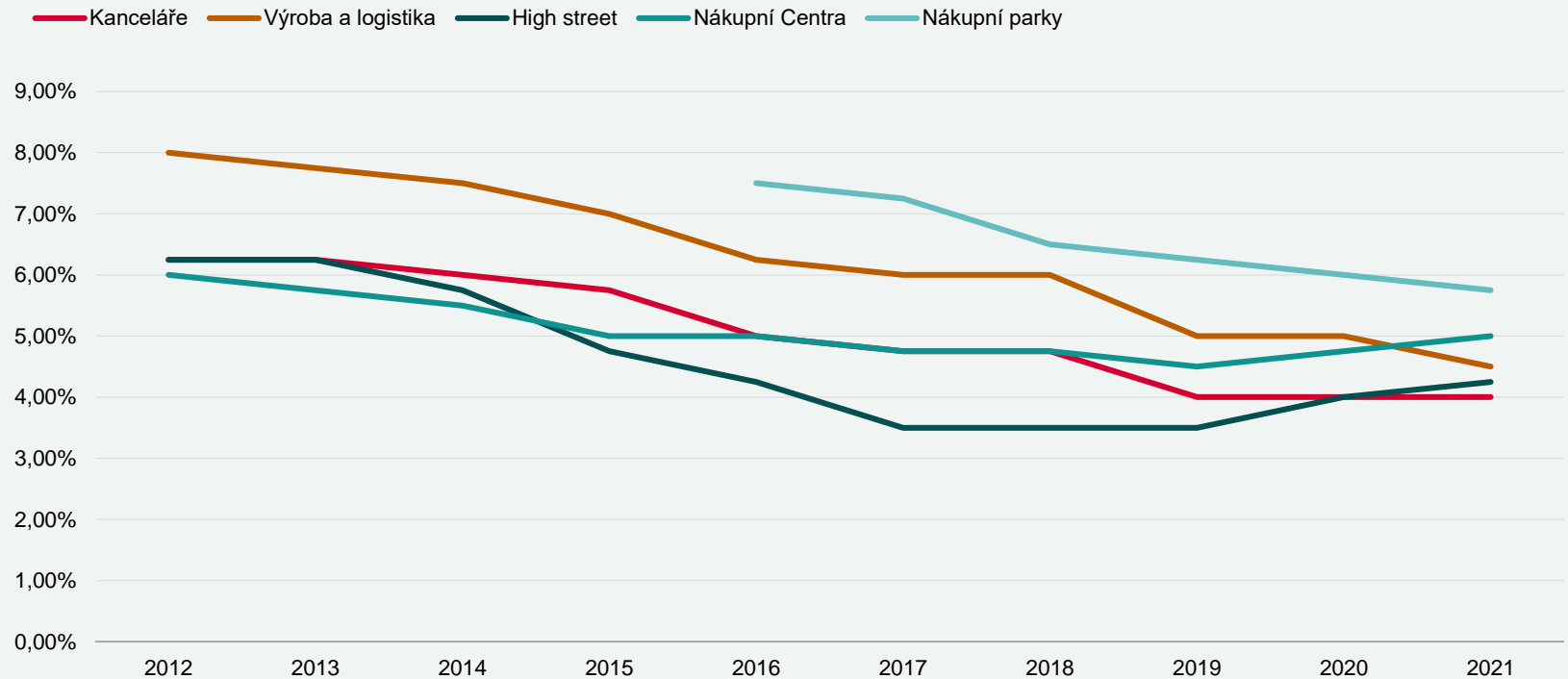
## Vývoj referenčních úrokových sazeb 2009–2021



Zdroj: ECB, ČNB, FED (dolní hranice intervalu, horní hranice +0,25%)

## Výnosy za prémiové nemovitosti

Insert chart unis here



Source: Knight Frank Research

## A. Aktuální přístup bank k řízení rizik u real estate portfolií (včetně logistiky)

- **Obezřetnost a konzervativní přístup:** zkušený, finančně zajištěný klient, silné CF kvalitní=**udržitelný projekt**, konzervativní LTC/LTV ideál 50 - 60%  
Financování v EUR i CZK dle povahy CF
- **Předvídavost:** covid/splátky, zdražování vstupů - **prostor v cash flow je zásadní**  
Velká selekce (developer – investor – projekt).  
Akcent na zkušenost a chování klienta => podrží projekt ?
- LOGISTIKA vítězem pandemie
- **ESG**

## B. Vliv ESG na úvěrový proces bank

- **Příprava bank na „ESG reporting“** => V r 2022 vejde v účinnost Nařízení EU o Taxonomii udržitelných aktivit a následně i evropské ESG standardy upřesňující reporting investorů (SFDR) a firem (CSDR). Od r 2023 budou všechny společnosti > 250 zaměst. povinny uvádět **PODÍL svých INVESTIC do UDRŽITELNYCH aktivit (tzv Green Asset Ratio)**  
**Jde o zatížení kapitálu => cílené řízení struktury portfolia**
- **Nejde o to, zda financování bude levnější/dražší, ale zda bude vůbec...**  
Banka neposkytne úvěr na „dirty assets“, aniž by byl předložen plán na restrukturalizaci upgrade PENB  
**=> čím zelenější projekt tím méně rizika, tím méně bude potřeba regulatorního kapitálu**
- ESG promítnutí do VALUACÍ
- **SUSTAINABILITA** => „nejen“ energetická náročnost (certifikace BREEAM, LEED)  
PENB: Primární energie z neobnovitelných zdrojů musí být o víc jak 10% nižší než referenční hodnota NZEB (jeden z bodů EU Taxonomy)

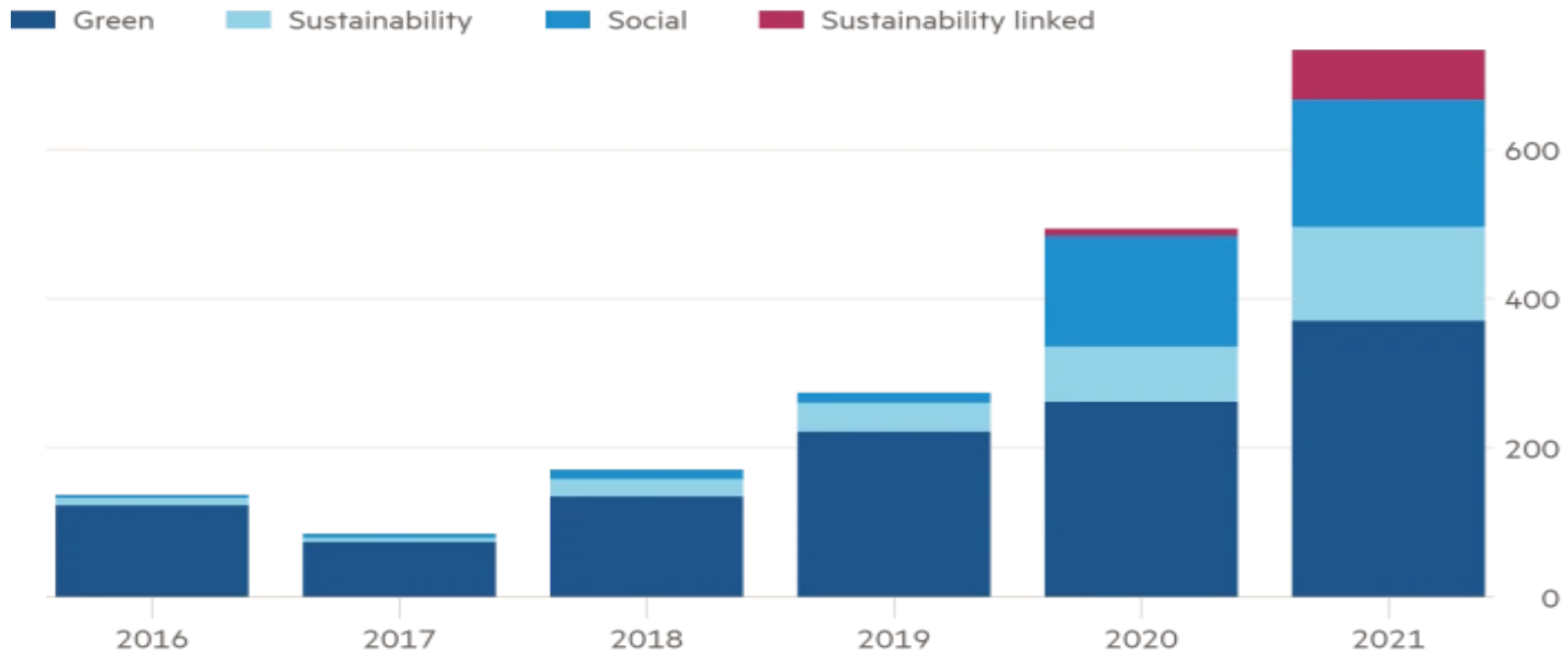
### C. Očekávání vývoje aktivit na dluhopisovém trhu

- **Podíl bondů** na financování real estate projektů je ve srovnání s úvěry zatím **nízký** (v ČR bylo v roce 2020 emitováno 11 mld CZK - ve srovnání s cca 600 mld CZK dlouhodobých úvěrů), ale v **mezinárodním měřítku se BONDY stále více prosazují**  
=> **CPI, CTP úspěch mají emitenti/aktiva s investičním ratingem + GREEN aspekt**
- **Bondy = > forma dluhu**, který se musí splatit stejně jako úvěr (zajištěný, nezajištěný...)
- **„Green bonds“** => kritéria „green bond principles“ dle ICMA
  - ✓ Prostředky budou použity pro „green“ projekty, které budou mít pozitivní dopad na životní prostředí
  - ✓ Emitent musí transparentně informovat investory o udržitelných cílech, zda jsou prostředky použity v souladu s cíli a umožnit kontrolu plnění
- **Sustainability linked bonds (SLB): „forward looking instruments“** závazek emitenta, že do určité doby budou SUS cíle splněny, pokud ne následuje forma „pokuty“

## C. Očekávání vývoje aktivit na dluhopisovém trhu

### Green and sustainable bond issuance

\$-equivalent, bn



Source: Bloomberg Finance LP, BNP Paribas  
© FT





Díky za pozornost, DOTAZY ?

Lenka Kostrounová