

JK

EXCLUSIVE  
REAL ESTATE  
ADVISORY





### **Kvalita, profesionalita, důvěra**

Díky 15 letům působení v mezinárodních realitních poradenských společnostech máme rozsáhlé zkušenosti s investováním do komerčních nemovitostí a s realizací realitních transakcí v řádu jednotek až stovek milionů EUR.

### **Poradenství pro malé i velké investory**

K našim klientům patří jak specializované nemovitostní fondy a realitní investiční společnosti, tak privátní investoři. Našich služeb také využívají úspěšní podnikatelé, umělci, sportovci, kteří profesně působí mimo oblast nemovitostí, přesto mají zájem o bezpečné uložení části svých volných finančních prostředků do tohoto aktiva.

### **Komplexní služby**

Nákup nebo prodej nemovitosti klade vysoké nároky na čas, peníze a zkušenosti obou zúčastněných stran. Úspěch není dílem náhody, ale kombinací detailních znalostí, promyšlené strategie a především trpělivé realizace. Díky dlouhodobému působení na mezinárodním realitním trhu, s množstvím úspěšně uzavřených obchodů jak v dobách konjunktury, tak recese, jsme získali dostatek zkušeností, které rádi využijeme při nákupu či prodeji právě Vaší nemovitosti.



## O nás

JK Advisory založil počátkem roku 2012 Jan Kovařínský poté, co se po téměř osmiletém úspěšném působení v investičních týmech mezinárodních poradenských společností King Sturge a Jones Lang LaSalle osamostatnil. Zdeněk Špaček, Janův kolega z King Sturge a Jones Lang LaSalle, se připojil na jaře roku 2013.

### Ing. Jan Kovařínský MRICS

Jan působí na realitním trhu od roku 2004, kdy začal pracovat v investičním oddělení realitní poradenské firmy King Sturge. Měl na starosti vyhledávání příležitostí k investicím do komerčních nemovitostí na českém a slovenském realitním trhu.

Během svého působení v King Sturge a následně v Jones Lang LaSalle se aktivně podílel na realitních obchodech v hodnotě téměř 20 mld. Kč. Mezi jeho klienty patří např. Deka Immobilien, Invesco Real Estate, ČSOB uzavřený investiční fond, Aviva Investors, SachsenFonds, Avestus, Hunter Property Fund, Reico a mnohé další.

Jan je zakládajícím partnerem JK Advisory a zaměřuje se zde na strategii společnosti, vztahy s klienty, vyhledávání investičních příležitostí a řízení realitních transakcí.

Jan vystudoval obor Podnikání a management nemovitostí na Stavební fakultě ČVUT v Praze. Od roku 2010 je členem Britské královské akademie autorizovaných znalců v oboru nemovitostí (RICS).



### **Ing. Zdeněk Špaček MRICS**

Zdeněk působí na realitním trhu od roku 2007. Prvních pět let pracoval

v Praze a Londýně pro přední mezinárodní realitní poradenskou společnost King Sturge a Jones Lang LaSalle jako znalec v oboru nemovitostí a realitní investiční konzultant.

V této době se podílel na obchodech s nemovitostmi v objemu téměř 10 mld. Kč. Následně působil také ve společnosti CPI, kde měl jako ekonom oddělení developmentu na starosti projekty v hodnotě 4,5 mld. Kč.

Zdeněk se v JK Advisory kromě vyhledávání investičních příležitostí a vedení transakcí zaměřuje na finanční modely a ekonomiku fungování nemovitostí.

Zdeněk vystudoval obor Nemovitosti a development na Nottingham Trent University ve Velké Británii a obory Finance a účetnictví a Oceňování podniků na Vysoké škole ekonomické v Praze.

Zdeněk je od roku 2010 členem Britské královské akademie autorizovaných znalců v oboru nemovitostí (RICS).



### Koupě nemovitosti

Na základě analýzy požadavků investora vyhledáme vhodné investiční příležitosti. Oslovujeme nejen aktivní prodávající, ale i majitele, kteří o prodeji zatím neuvažovali. Pracujeme s naší dlouhodobě vytvářenou interní databází a čerpáme zejména z našich dlouhodobě udržovaných kontaktů s majiteli komerčních nemovitostí na českém trhu.

### Nalezení vhodné nemovitosti

- Díky naší rozsáhlé databázi nemovitostí dokážeme nabídnout vhodnou příležitost každému investorovi.
- Udržujeme dlouhodobé vztahy s majiteli nemovitostí a developery.
- Díky znalosti trhu nemovitostí a porozumění požadavkům klienta dokážeme přesně najít vhodnou nemovitost.
- Připravujeme kalkulace předpokládané finanční výkonnosti nemovitosti dle požadavků investora a na základě naší zkušenosti.

### Proces koupě nemovitosti

- Máme rozsáhlé zkušenosti s koordinací due diligence.
- Spolupracujeme s předními právními, technickými, daňovými poradci a oceňovateli.
- Poskytujeme naše znalosti a zkušenosti při vyjednávání kupní smlouvy.
- Díky spolupráci s významnými českými bankami jsme schopni zajistit výhodné financování nemovitosti.

### Zajištění dlouhodobého provozu nemovitosti

- Na základě spolupráce s řadou zkušených společností z oblasti správy nemovitostí zajistíme bezproblémové předání a kvalitní fungování koupené nemovitosti.
- Na konci investičního cyklu maximalizujeme hodnotu investice profesionálním prodejem nemovitosti vhodným investorům.

### Prodej nemovitosti

Pro vlastníky nemovitostí zajišťujeme profesionální prodej s cílem maximalizace dosažené ceny a minimalizace jejich času a zdrojů. Díky znalosti aktuální poptávky investorů doporučíme vhodnou strategii prodeje včetně návrhu prodejní ceny, připravíme investiční memorandum s klíčovými informacemi vyžadovanými investory pro analýzu investiční příležitosti.

Následně identifikujeme vhodné investory, kteří se na daný typ nemovitosti buď dlouhodobě specializují, nebo ho nyní poptávají.

### Příprava prodeje

- Na základě analýzy předmětné nemovitosti a naší znalosti srovnatelných transakcí doporučíme nejlepší prodejní strategii a dosažitelnou cenu.
- Při prodeji navrhne kroky vedoucí k zohledněné skrytému potenciálu nemovitosti kupujícím.
- Identifikujeme nejvhodnější potenciální investory.
- Připravíme profesionální prodejní materiál (investiční memorandum).

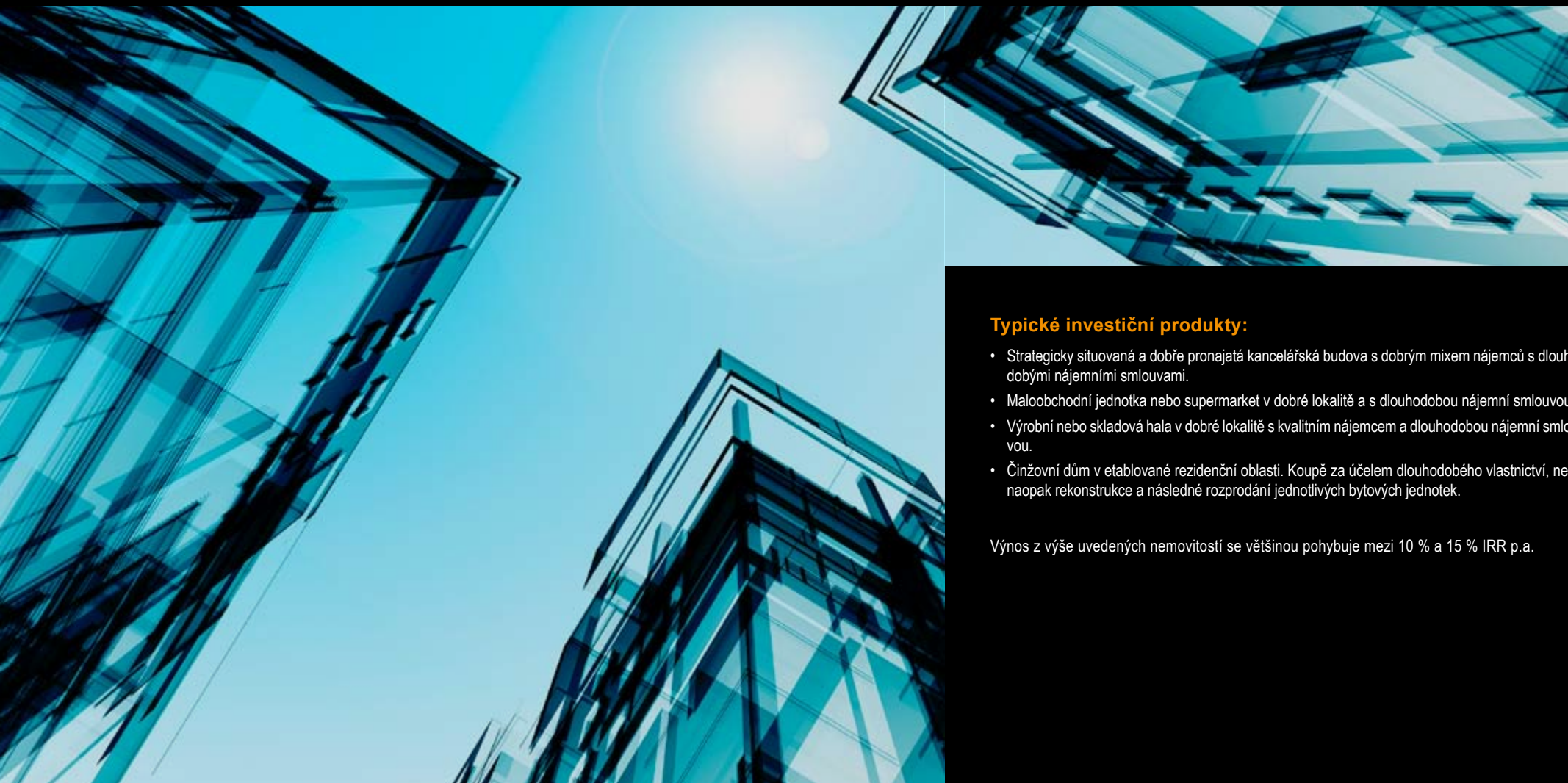
### Výběr nejlepší nabídky

- Osobně kontaktujeme potenciální investory a představíme jim nemovitost s jejími nejsilnějšími stránkami.
- Díky několikakolovému výběrovému řízení vytváříme konkurenční prostředí mezi investory s cílem maximalizace dosažené ceny.

### Realizace prodeje

- Vytvoříme a aktualizujeme elektronický dataroom.
- Koordinujeme právní, technické a daňové poradce při due diligence a vyjednávání prodejní smlouvy.
- Po dokončení transakce asistujeme prodávajícímu při předání nemovitosti novému majiteli.





## Investiční produkty



### Typické investiční produkty:

- Strategicky situovaná a dobře pronajatá kancelářská budova s dobrým mixem nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami.
- Maloobchodní jednotka nebo supermarket v dobré lokalitě a s dlouhodobou nájemní smlouvou.
- Výrobní nebo skladová hala v dobré lokalitě s kvalitním nájemcem a dlouhodobou nájemní smlouvou.
- Činžovní dům v etablované rezidenční oblasti. Koupě za účelem dlouhodobého vlastnictví, nebo naopak rekonstrukce a následné rozprodání jednotlivých bytových jednotek.

Výnos z výše uvedených nemovitostí se většinou pohybuje mezi 10 % a 15 % IRR p.a.





## Referenční projekty



### Nedávné transakce zahrnují:

- **Marks & Spencer, krajské město ČR, (2013)**

Objem: 2 mil. EUR  
 Privátní investor (ČR)  
 Koupě maloobchodní jednotky na hlavní nákupní třídě v krajském městě ČR. Dlouhodobě pronajaté mezinárodnímu módnímu řetězci.

- **Paneria, Praha (2013)**

Objem: 1 mil. EUR  
 Privátní investor (ČR)  
 Koupě maloobchodní jednotky v centru Prahy. Dlouhodobě pronajato provozovateli sítě rychlého občerstvení.

- **Futurama Business Park, Praha (2011)**

Objem: 50 mil. EUR  
 Invesco RE (USA)  
 Koupě nově postaveného kancelářského komplexu s nájemní plochou 19,000 m<sup>2</sup> v Praze 8.

- **Gemini, Praha (2009)**

Objem: 110 mil. EUR  
 Deka Immobilien (DE)  
 Koupě nově postavené kancelářské budovy s nájemní plochou 40,700 m<sup>2</sup> v Praze 4.



## Kontakty

### Ing. Jan Kovařínský MRICS

e: [jan@jk-advisory.com](mailto:jan@jk-advisory.com)

m: +420 602 459 288

a: Široká 20, 110 00 Praha 1

### Ing. Zdeněk Špaček MRICS

e: [zdenek@jk-advisory.com](mailto:zdenek@jk-advisory.com)

m: +420 724 203 784

a: Široká 20, 110 00 Praha 1

