

Arcona Property Fund získa poľské maloobchodné portfólio

Author: Arcona | Published: 10.11.2016

Investičný fond Arcona Property Fund, ktorý investuje do komerčných nehnuteľností v strednej Európe, nastavil nové ciele rastu po tom, čo získa maloobchodné portfólio nehnuteľností v Poľsku. Fond sa v nasledujúcich troch až piatich rokoch zameria na ročný dividendový výnos na úrovni 8 % a na rast objemu spravovaných aktív na približne 500 miliónov eur.

Akvízia poľského portfólia zahŕňa 11 nákupných centier v desiatich regionálnych mestách. Čistá nákupná cena je 25,9 miliónov eur a počiatočný čistý ročný výnos 2 milióny eur. Fond publikoval 31.10.2016 plánovanú finančnú štruktúru pre akvizíciu (viď nižšie "Načasovanie a financovanie").

Nákupné centrá, ktoré sa stanú súčasťou portfólia fondu, boli vybudované medzi rokmi 2001 a 2009 a nachádzajú sa v Lodži, Gdansku a ôsmich ďalších veľkých regionálnych centrách. Celková čistá prenajímateľná plocha je 22 897 m² a medzi najvýznamnejších nájomcov patria maloobchodné reťazce, ako je Piotr a Pawel, Biedronka a Tesco. Guy Barker, riaditeľ Arcona Capital, povedal: „Vďaka tejto poľskej akvizícii získa fond strategické postavenie na najväčšom realitnom trhu strednej Európy. Je to nevyhnutný krok k tomu, aby sa tento fond, ktorý ponúka zaujímavý dividendový výnos ako pre individuálnych, tak aj pre inštitucionálnych investorov, stal meradlom pre realitný trh.“

Dopad na portfólio

Akvízia portfólia bude mať veľký vplyv na tieto parametre fondu:

- celkový objem vzrastie na 83,7 miliónov eur,
- miera obsadenosti vzrastie z 78,2 % na 82,6 %,
- zvýši sa geografická diverzifikácia fondu: 34 % Poľsko, 46,5 % Slovensko a 19,5 % Česká republika (celkom 25 nehnuteľností),
- rozloženie aktív medzi odvetvami: 49 % kancelárskych nehnuteľností, 35 % maloobchodných nehnuteľností, 16 % ostatných (prevažne študentské ubytovanie).

****Budúce plány **** Fond nastavil jasné a špecifické ciele, ktoré je potrebné dosiahnuť po dokončení akvizície poľského portfólia:

- stabilný rast dividendového výnosu na 8 % ročne v horizonte 3 - 5 rokov,
- v dlhodobom horizonte dosiahnuť veľkosť fondu 500 miliónov eur s 30 až 50 nehnuteľnosťami,
- geografické rozdelenie pôsobnosti fondu:
 - § Poľsko 40 % (200 miliónov eur),
 - § Česká republika 20 % (100 miliónov eur),
 - § Slovensko 10 % (50 miliónov eur),
 - § ostatné krajiny strednej a juhovýchodnej Európy (Rumunsko, Bulharsko, Srbsko, Chorvátsko, Maďarsko): 30 % (150 miliónov eur),
- rast objemu má byť dosiahnutý akvizíciou moderných vysoko výnosných komerčných nehnuteľností v regióne pomocou individuálnych transakcií a nákupov portfólií,

- hodnota úveru k celkovým aktívam fondu (loan to value) sa bude pohybovať medzi 45 % až 50 % vrátane konvertibilných dlhopisov.

Načasovanie a financovanie

Nákup poľského portfólia bude financovaný (a) seniorným úverom Raiffeisen Bank Poland vo výške 10,5 miliónov eur (freehold assets), (b) vydaním práv pre úpis akcií v hodnote 8,6 miliónov eur, © konvertibilnými dlhopismi v hodnote 3,5 miliónov eur a (d) úverom predávajúceho (vendors loan) vo výške 4,7 miliónov eur (leasehold assets).

Nákupná cena 11 nehnuteľností dosiahne 25,9 miliónov eur. Externé ocenenie uskutočnené 1.10.2016 spoločnosťou CBRE stanovilo cenu portfólia na 27,2 miliónov eur.

Konvertibilné dlhopisy v hodnote 3,5 miliónov eur boli privátne upísané. Tieto dlhopisy sú splatné za päť rokov s kupónovým výnosom 6,5 % ročne, so splatnosťou dvakrát za rok.

Možnosť práva úpisu akcií, ktoré bolo úspešne plne zaistené, bolo začaté dňa 31.10.2016.

Fond očakáva, že k dokončeniu nákupu ôsmich obchodných centier dôjde v decembri tohto roku a zostávajúce tri obchodné centrá získa fond do 31.3.2017.

10.11.2016 09:44, Arcona