

Warszawa, 4 grudnia 2017

Chariot Top Group BV, spółka utworzona i współzarządzana przez Griffin Real Estate, kupuje portfel obiektów handlowych od funduszy Ares, AXA i Apollo Rida

Chariot Top Group BV („Chariot“), holenderska spółka współzarządzana przez Griffin Real Estate, poprzez swoje podmioty zależne podpisała umowę przedwstępną nabycia portfela 28 nieruchomości handlowych od funduszy zarządzanych przez Ares Management L.P., Axa Investment Managers – Real Assets i Apollo Rida. Wartość transakcji wynosi około 1 miliarda euro. Bezpośrednio po jej zamknięciu, na podstawie oddzielnej umowy, konsorcjum odsprzeda EPP część nabywanego portfela, w efekcie czego EPP stanie się największym właścicielem nieruchomości handlowych w regionie.

Zgodnie z pierwszą umową Chariot kupi portfel 28 nieruchomości składający się z dziewięciu centrów handlowych M1, czterech tzw. Power Parków, dwunastu hipermarketów oraz trzech marketów budowlanych. Całkowita powierzchnia najmu wszystkich nieruchomości (GLA) to około 704 000 m kw. Transakcja, przeprowadzona przez Chariot, będzie częściowo sfinansowana kredytem bankowym w wysokości blisko 635 milionów euro.

Transakcja z EPP została podzielona na trzy transze. W pierwszej transzy EPP kupi cztery centra M1: w Czeladzi (52 800 m kw. GLA), Krakowie (49 600 m kw. GLA), Zabrze (52 800 m kw. GLA) i Łodzi (38 400 m kw. GLA). Przejęcie tych nieruchomości nastąpi jednocześnie z nabyciem przez Chariot całego portfela nieruchomości.

Druga transza zakupiona zostanie po półtora roku i obejmować będzie kolejne trzy centra M1: w Radomiu (37 000 m kw. GLA), Częstochowie (29 900 m kw. GLA) i Bytomiu (28 200 m kw. GLA) oraz trzy Power Parki: w Kielcach (35 700 m kw. GLA), Olsztynie (32 500 m kw. GLA) i Opolu (20 700 m kw. GLA).

Dwa ostatnie aktywa - centrum M1 w Poznaniu (45 400 m kw. GLA) oraz Power Park w Tychach (22 700 m kw. GLA) zostaną kupione w ramach trzeciej transzy transakcji, nie później niż w połowie 2020 roku.

Wszystkie nieruchomości charakteryzuje ustabilizowana pozycja rynkowa, a biorąc pod uwagę, że całkowita powierzchnia gruntów nabywanych w ramach transakcji to blisko 285 hektarów – posiadają one również duże możliwości rozbudowy.

- Skorzystaliliśmy z niepowtarzalnej szansy kupna wysoce zdywersyfikowanego i atrakcyjnego portfela aktywów – powiedział Maciej Dyjas, partner zarządzający w Griffin Real Estate. – Jednak przez wzgląd na jego skalę i różnorodność, optymalne zarządzanie nim stanowiłyby ogromne wyzwanie, podczas gdy portfel można było kupić wyłącznie w całości.

Stąd decyzja o odsprzedaży części portfela EPP – spółce inwestycyjnej skupiającej się na nieruchomościach handlowych. *- To sytuacja, w której wszyscy wygrywają – dzięki tej transakcji konsorcjum będzie mogło skupić się na zarządzaniu pozostałymi aktywami portfela - dodał Maciej Dyjas.*

- EPP kupuje aktywa wysokiej jakości, a jednocześnie nie musząc angażować się w nieruchomości, które – z jej punktu widzenia – stanowiłyby aktywa ‘non-core’, które spółka musiałaby odsprzedać. Ponadto, dokonywane przez EPP transakcje są rozłożone w czasie, co pozwoli na optymalne zarządzanie potrzebami kapitałowymi – powiedział Maciej Dyjas.

- Ta transakcja idealnie wpisuje się w naszą długofalową strategię – stworzenia krajowego czempiona w sektorze nieruchomości handlowych – skomentował zakup Hadley Dean, prezes EPP. – Dzięki niej trzykrotnie zwiększamy zasięg oddziaływania nieruchomości znajdujących się w naszym portfelu i podniesiemy roczną odwiedzalność o 61%.”

Hadley Dean dodał, że kupno przez EPP portfela 28 nieruchomości nie miałyby większego sensu. *– Nabywamy tylko te obiekty, które wpisują się w naszą długoletnią strategię inwestycyjną, natomiast pozostałe aktywa, ze względu na swoją typologię, nie spełniają kryteriów naszej polityki zakupowej.*

Po zakończeniu transakcji wartość portfela nieruchomości komercyjnych EPP wynosić będzie 2,4 miliarda euro.

- *Skala tej transakcji raz jeszcze udowadnia atrakcyjność Polski i polskiej gospodarki – skomentował Rafał Nowicki z Apollo Rida. – Znakomite fundamenty, stabilność i wielkość rynku czynią z Polski wiodącą gospodarkę w Europie Środkowo-Wschodniej, a rynek nieruchomości wciąż oferuje wysokie stopy zwrotów i potencjał wzrostowy.*

Griffin Real Estate to największy i najbardziej dynamiczny inwestor na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, zarządzający aktywami o wartości ok. 5 mld euro. Strategiczni partnerzy Griffin Real Estate to Oaktree Capital Management i Pacific Investment Management Company (PIMCO) oraz Redefine Properties z Republiki Południowej Afryki. Oprócz zaangażowania w Echo Investment Griffin posiada – bezpośrednio i pośrednio – kilka rentownych platform nieruchomościowych, w tym operatora domów studenckich Student Depot, platformę mieszkań dla wynajem Resi 4 Rent oraz fundusz REIT Griffin Premium Re..

EPP (Echo Polska Properties) to holenderska spółka działająca według formuły REIT i inwestująca w sektorze nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości handlowych, biurowych i przemysłowych na terenie całej Polski. Jej zdywersyfikowany portfel aktywów obejmuje 6 projektów biurowych, 14 projektów handlowych i dwie działki budowlane o łącznej powierzchni ponad 660 tys. m.kw. Budynki zlokalizowane są w 17 największych miastach Polski o silnej gospodarce i wysokiej sile nabywczej, a także atrakcyjnych dla międzynarodowych inwestorów. Celem EPP jest stworzenie w Polsce największej, generującej przychody, platformy rentownych aktywów handlowych, biurowych i magazynowych, przynoszących wysokie stopy zwrotu swoim akcjonariuszom.

Apollo Rida, pionier na polskim rynku nieruchomości realizujący projekty deweloperskie i inwestycyjne w sektorze nieruchomości biurowych, magazynowych i handlowych. Apollo Rida zarządza portfelem inwestycji liczącym ponad miliona metrów kwadratowych.

Ares Management, L.P. jest notowanym na giełdzie globalnym zarządzającym aktywami alternatywnymi, który na koniec września 2017 roku zarządzał aktywami o wartości blisko 106 miliardów dolarów i który posiada ponad 15 biur w Stanach Zjednoczonych, Europie, Azji i Australii. Od chwili powstania w 1997 roku firma Ares skrupulatnie przestrzegała swojej filozofii inwestycyjnej polegającej na dostarczaniu – w czasie całego cyklu rynkowego - wysokich, skorygowanych o ryzyko zwrotów z inwestycji. Ares jest przekonany, że każda z jego trzech odrębnych, lecz komplementarnych grup inwestycyjnych – Kredyt, Akcje i Nieruchomości – jest liderem rynkowym, na co wskazują aktywa w zarządzaniu oraz osiągnięte wyniki. Firma Ares została zbudowana na fundamentalnej zasadzie, że każda grupa czerpie zyski z faktu, że jest częścią większej całości.

AXA to jeden z wiodących globalnych zarządzających aktywami nieruchomościowymi, co robi za pośrednictwem AXA IM – Real Assets. Firma koncentruje się na tworzeniu fundamentalnej wartości we wszystkich elementach łańcucha. Axa, stosując podejście lokalne, prowadzi aktywne zarządzanie aktywami.