

INFORMACIJE O ULAGANJU U NEKRETNINE U SKLADU S ČLANKOM 125. STAVKOM 1. TOČKOM 19. ZAKONA O OBVEZNIM MIROVINSKIM FONDovima

TRGOVAČKI CENTAR PLANET KOPER

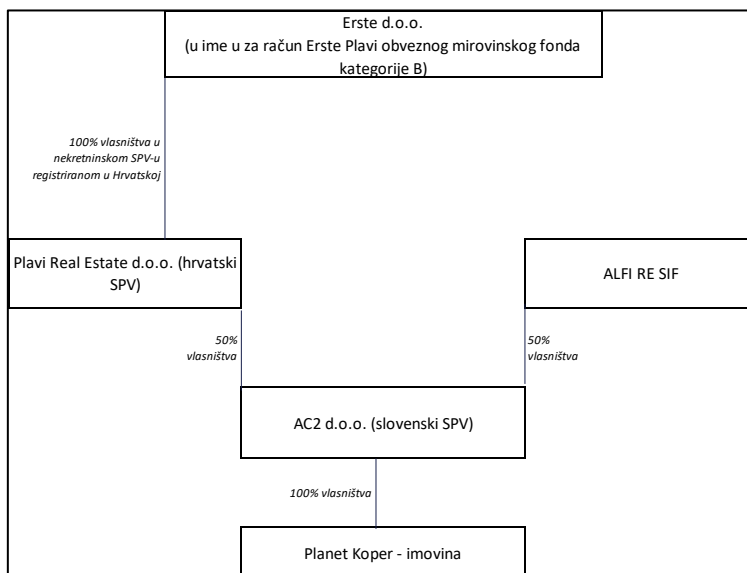
1. Informacije o provedenom ulaganju

Erste d.o.o. – društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima (dalje: Erste d.o.o.) je u svoje ime i za račun Erste Plavi obveznog mirovinskog fonda kategorije B dana 29. studenog 2024. godine zaključilo transakciju kupnje trgovačkog centra Planet Koper smještenog u Koperu, Republika Slovenija (dalje u tekstu: Planet Koper). Predmetna nekretnina je kupljena u suradnji sa slovenskim investicijskim fondom ALFI RE SIF pri čemu se oba partnera u akviziciji sudjelovala sa 50%-tnim udjelom. Ukupna cijena plaćena za predmetnu nekretninu iznosi 68.750.000 EUR od čega je 33.750.000 EUR financirano vlastitim kapitalom dok se 35.000.000 EUR odnosi na dug poslovne banke.

Transakcija kupnje je obavljena koristeći 2 subjekta za posebnu namjenu (subjekt za posebnu namjenu - dalje u tekstu: SPV): 1 društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) u Republici Hrvatskoj i 1 društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) u Republici Sloveniji.

Erste Plavi obvezni mirovinski fond je 100%-tni vlasnik SPV-a u Republici Hrvatskoj (Plavi Real Estate d.o.o.; dalje u tekstu: Plavi RE).

Plavi RE je 50%-tni vlasnik SPV-a u Republici Sloveniji (AC2 d.o.o.). Preostali udjel (50%) u AC2 d.o.o. je u vlasništvu slovenskog specijaliziranog fonda za ulaganje u nekretnine – ALFI RE SIF (Special Investment Fund). ALFI RE SIF je upravljan od strane ALFI RE d.o.o., društva za upravljanje fondovima koje je u većinskom vlasništvu ALFI Skladi d.o.o., a koje je u većinskom vlasništvu matičnog društva ALFI Group (80% udjela).



AC2 d.o.o., koji je nositelj investicije u Planet Koper kao subjekt zajedničkog ulaganja Plavi RE i ALFI RE SIF-a, je zajednički upravljani od obje strane. Plavi RE ima pravo imenovanja jednog direktora u AC2 d.o.o. dok ALFI RE SIF ima pravo imenovanja dva direktora u AC2 d.o.o. Zastupanje AC2 d.o.o. je skupno, na način da društvo zastupa direktor imenovan od strane Plavi Re zajedno s jednim od direktora imenovanim od strane ALFI RE SIF. Sukladno navedenom, odluke koje se donose moraju biti potpisane zajednički od strane direktora

kojeg je imenovao Plavi RE te barem jednog direktora kojeg je imenovao ALFI RE SIF. Jedina značajnija imovina AC2 d.o.o. je ulaganje u nekretninu Planet Koper dok se ostatak imovine, i to manje od 1 mil. EUR, odnosi na likvidna sredstva potrebna za redovno poslovanje.

Ukupna investicija Erste Plavi obveznog mirovinskog fonda kategorije B za stjecanje udjela u Plavi RE i AC2 d.o.o., odnosno u naravi trgovačkog centra Planet Koper, iznosi 17,5 mil EUR. Osim za plaćanje 50% vlastitog kapitala potrebnog za stjecanje trgovačkog centra, dodatnih 606 tis. EUR je plaćeno za: 100% osnivačkog uloga u Plavi RE, 50% vlasničkog uloga u AC2 d.o.o., likvidnosne rezerve Plavi RE, 50% očekivanih operativnih troškova AC2 d.o.o. na početku poslovanja, 50% troška obrade kredita kod poslovne banke za kupnju trgovačkog centra Planet Koper i 50% obveznog depozita za kredit kod poslovne banke.

Dio akvizicije trgovačkog centra financiran je kreditom Nove Ljubljanske banke d.d. u iznosu od 35 mil. EUR uz fiksnu kamatnu stopu od 3,65% za vrijeme trajanja kredita. Kredit se djelomično amortizira kroz 179 mjesečnih rata uz bullet otplatu nakon zadnje rate u iznosu od 16,7 mil. EUR.

2. Predmet ulaganja

Planet Koper je trgovački centar smješten u Koperu, gradu na slovenskoj obali Jadranskog mora u kojem je smještena i najveća slovenska trgovačka luka (ukupno 54.000 stanovnika).

Osim grada Kopera centru gravitiraju i okolna područja tako da je ukupan broj posjetitelja centra u 2023. iznosio 3,48 milijuna.

Moderni trgovački centar, izgrađen 2010. godine, ima ukupnu površinu za najam od 32.516 m² na dvije etaže. 30.338 m² površine za najam se odnosi na prodajne prostore, 1.088 m² na restoran, a 1.090 m² na skladišne prostore.

Uz trgovački centar se nalazi i 1.000 parkirnih mjesta u garaži na 4 etaže.

Značajnija obnova trgovačkog centra je provedena u periodu 2019. – 2020. godina uz adaptaciju dijela pojedinačnih prodajnih prostora u 2021. godini.

Trenutno, iznajmljeno je 99% ukupnog prostora trgovačkog centra (occupancy rate) po prosječnoj cijeni od 14 EUR po m².

Prosječno preostalo vrijeme trajanja najma za postojeće zakupce iznosi 4 godine i 4 mjeseca.

Prihodi 14 najvećih zakupaca, koji zauzimaju 66% ukupne površine za najam, čine 49,70% ukupnih prihoda trgovačkog centra.

Naplata potraživanja od najamoprimaca je u zadnje četiri godine na vrlo visokoj razini (oko 99%).

3. Identificirani potencijali i rizici

Kao strateška prednost trgovačkog centra Planet Koper u prvom redu se ističe vrlo dobra pozicioniranost i dobre prometne veze u odnosu na regiju i kupce koji gravitiraju centru. Smanjenju rizika doprinosi i diverzificiranost zakupaca, među kojima je većina dobro poznatih brendova uobičajeno prisutnih i prepoznatih kako na slovenskom tako i na hrvatskom tržištu. S obzirom na saturaciju tržišta vjerujemo da u skorijoj budućnosti neće doći do značajnije ponude trgovačkog prostora koji bi negativno utjecao na postojeće cijene najamnina. Unapređenje ponude centra je moguće i organiziranjem događanja (eventi, koncerti i sl.) koji bi privlačili veći broj posjetitelja u centar.

Glavni identificirani rizici prvenstveno uključuju moguće gospodarske krize koje bi dovele do manje zakupljenosti centra (manji occupancy rate) te mogućeg problema u naplati najamnina uslijed poteškoća u

poslovanju pojedinog zakupoprimalca. Naplata potraživanja od strane zakupoprimalca je osigurana na pojedinačnoj osnovi različitim instrumentima osiguranja (bankarske garancije, sigurnosni depoziti zadužnice, zalog na pokretnoj imovini, garancije matične kompanije). Jačanje e-trgovine bi u budućnosti moglo dovesti do manje posjete trgovačkim centrima i manjeg interesa od strane budućih zakupoprimalca. Eventualan rast troškova građenja bi mogao značiti i veća potrebna ulaganja prilikom budućih ulaganja u obnovu i održavanje centra.

U odnosu na sukob interesa Društvo je razmotrilo sve okolnosti prilikom stjecanja predmeta ulaganja, te prema dostupnim podacima niti Plavi RE, ni ALFI RE ni AC2 niti njihovi direktori i/ili vlasnici nisu povezane osobe s Društvom niti s Erste&Steiermärkische Bank d.d. niti sa drugim povezanim osobama Društva, niti Relevantnim osobama Društva i s njima povezane osobe te se ne nalaze u poziciji da su mogli ostvariti financijsku dobit ili izbjeći financijski gubitak na štetu članova fonda, ili da su imali interes ili korist od ishoda transakcije izvršene za račun fonda, a koji bi se razlikovali od interesa članova fonda, niti primaju ili će primiti od treće osobe dodatni poticaj u vezi ove transakcije. Stoga nije uočen sukob interesa u odnosu na provedbu transakcije. Obzirom na pravo Društva za imenovanjem direktora u dva SPV-a, ista mogućnost za Društvo je provedena sukladno zakonskim propisima koji nemaju ograničenja na ovu okolnost. Stoga se niti nakon provođenja ulaganja ne uočava nastup okolnosti koji bi ukazivao na potencijalni ili stvarni sukob interesa niti se povezane osobe Društva ne nalaze u poziciji da mogu ostvariti financijsku dobit ili izbjeći financijski gubitak na štetu članova fonda.

4. Ciljevi i strategija ulaganja

Ciljevi koje se nastoje ostvariti ulaganjem u trgovački centar Planet Koper su maksimizacija vrijednosti ulaganja za članove fonda kroz rast vrijednosti ulaganja i/ili isplatu stabilnih novčanih tokova ulagateljima od strane predmeta ulaganja (Planet Koper odnosno AC2 d.o.o. odnosno Plavi RE). Isplata dioničarima se može provesti kroz formu redovne isplate udjela u dobiti, izvanredne isplate udjela u dobiti ili na bilo koji drugi način usklađen sa zakonskim propisima o poslovanju društva s ograničenom odgovornošću. Iako je navedeno ulaganje po prirodi dugoročno uz stabilne i predvidljive novčane tokove, Erste d.o.o. u svoje ime i za račun Erste Plavi obveznog mirovinskog fonda kategorije B zadržava pravo prodaje udjela u prethodno navedenim SPV-ovima u slučaju povoljnih tržišnih okolnosti i u slučaju procjene o maksimalnoj isplativosti takve prodaje za članove Erste Plavi obveznog mirovinskog fonda kategorije B.

Strategije kojom se nastoje ostvariti navedeni ciljevi uključuje operativnu angažiranost zaposlenika Erste d.o.o. u nadziranju upravljanja trgovačkim centrom kroz AC2 d.o.o. te redovito izvještavanje i monitoriranje rezultata poslovanja trgovačkog centra. Zaposlenik Erste d.o.o., koji je ujedno i direktor u AC2 d.o.o. će biti aktivno uključen u donošenje strateških i operativnih odluka povezanih s ulaganjem u trgovački centar Planet Koper.

U Zagrebu, 03. prosinca 2024. godine.