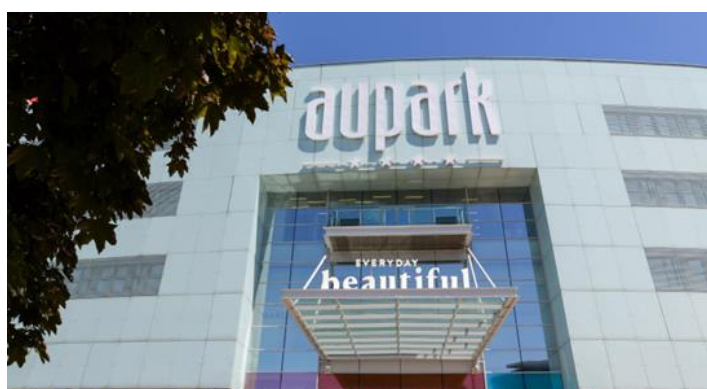
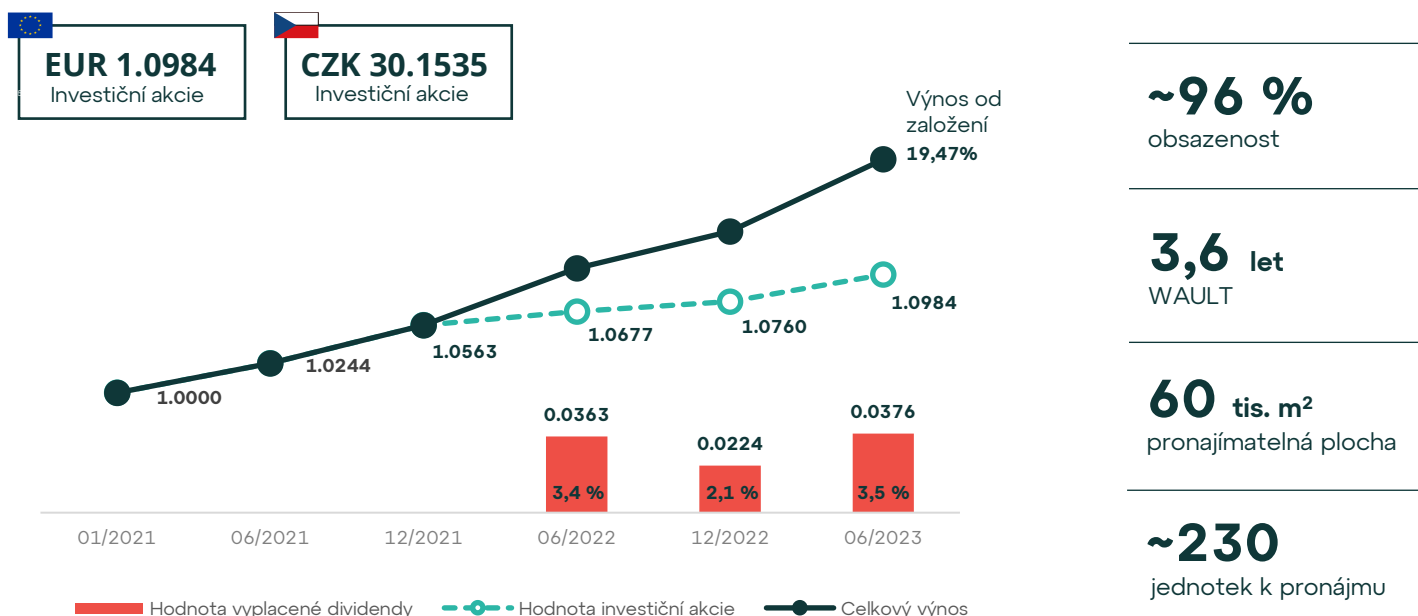


PRÉMIOVÁ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

aupark

Aupark Bratislava (Aupark) je jedinečnou investiční příležitostí na slovenském trhu, která vstupuje do své závěrečné fáze. AUP Podfond spolu s kapitálovými partnery vlastní 87% podíl obchodního centra a plánuje transakci dokončit v blízké budoucnosti. Znamé obchodní centrum v atraktivní lokalitě je navštěvováno věrnými a bonitními zákazníky, má prémiové složení nájemců a nabízí tak mimořádnou investiční příležitost se zajímavou a stabilní návratností.



Investiční strategie

Pro Aupark je vytvořený investiční podfond zaměřený na investici do jednoho aktiva - nejprestižnějšího obchodního centra v Bratislavě. Strategií fondu je rozdělit volné peněžní toky prostřednictvím **dividend s cíleným dividendovým výnosem přibližně 5-6 % a celkovou cílenou návratností investice 8 % + p.a. po odečtení poplatků**. V srpnu 2023 se uskutečnila již třetí výplata dividendy a cílem fondu je i nadále vyplácet dividendy na pololetní bázi. Externí míra zadlužení je na konzervativní úrovni přibližně 50 %.

8 %+
cílená návratnost
investice

5-6 %
cílený dividendový výnos

24,56%
výnos podfondu od
založení (CZK třída)

19,47 %
výnos podfondu od
založení (EUR třída)

Detaily transakce

AUP podfond společně se svými equity partnery koupil většinový podíl v jedné z nejvýznamnějších komerčních nemovitostí na slovenském realitním trhu, **Aupark**, od společnosti Unibail-Rodamco-Westfield (URW). V létě 2022 byl podíl AUP podfondu, spolu s equity partnery navýšen na 87 % a zbylý podíl bude odkoupen během následujících dvou let. Lokální tým URW bude nadále vykonávat činnost manažera obchodního centra minimálně do úplného odkoupení podílu URW, což zajistí přenos know-how.



1. Jedinečnost

Spojení jedinečné **lokality** a vynikajícího **portfolia nájemníků** v kombinaci s vysokým počtem loajálních a bonitních zákazníků přináší **nadstandartní finanční výsledky**, díky kterým jedno z nevyhledávanějších obchodních center na Slovensku.

2. Stabilita

Nemovitost generovala stabilní **peněžní toky** navzdory různým nepříznivým dopadům na trh, jako je pandemie COVID-19 nebo válka na Ukrajině.

Tyto dopady navíc významně neovlivnily schopnost fondu dosahovat cílené návratnosti investic či výplaty dividend.

3. Rezistence

Téměř plná obsazenost, významná délka váženého průměru zbývajících doby nájmu (**WAULT**) a vysoký podíl **fixních nájmu** (>95 %) zabezpečuje Auparku velmi silnou pozici pro zvládnutí konkurence na lokálním trhu, odolnost vůči ekonomickým cyklům i růstu odvětví e-commerce.

4. Potenciál

Organický růst společně s probíhající **expansí obchodního centra** vytváří potenciál pro významné budoucí navýšení hodnoty aktiva.

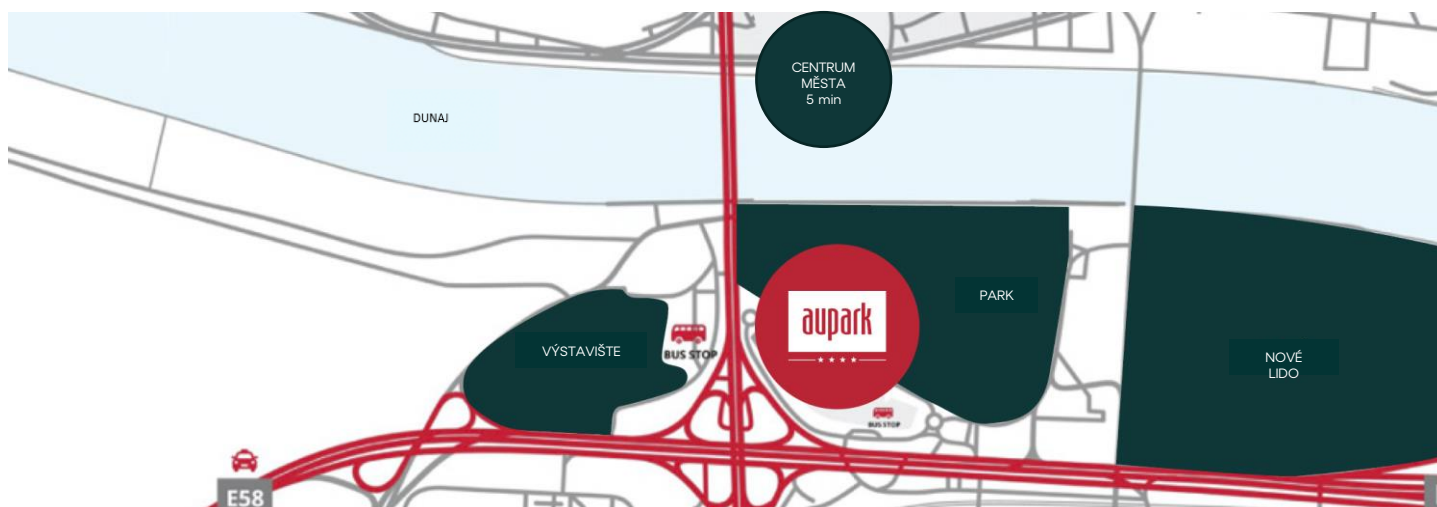
Spádová oblast Auparku se bude dále **rozvíjet** díky plánovaným rezidenčním projektům v oblasti, ze kterých bude obchodní centrum **nepochybně těžit**.



Trendy a další investiční aspekty

Výjimečná lokalita

Aupark profituje ze své jedinečné polohy s výbornou dostupností a přilehlých kancelářských center (Aupark Office, Digital park 1 a 2, Einpark a další). Nachází se na klíčovém dopravním uzlu s přímým napojením na mezinárodní dálnici, díky které je centrum oblíbenou nákupní destinací i pro zahraniční klientelu. Kupní síla obyvatelstva ve spádové oblasti Auparku přesahuje hodnotu 550 milionů EUR, a nachází se v ni přibližně 1,2 milionu obyvatel. Nákupní centrum se nachází hned vedle největšího městského parku a historické centrum města je vzdálené v docházkové vzdálenosti. Připravované developerské projekty plánují s výstavbou řady rezidenčních a kancelářských budov, díky čemuž se bude spádová oblast v nadcházejících letech nadále rozvíjet.



Prémiová a diverzifikovaná skladba nájemníků

Aupark je atraktivním místem pro nájemníky z řad velkých a významných společností. Klíčoví nájemníci mají pronajato více než 40 % celkové obchodní plochy. Aupark vyniká zejména silným seskupením fashion a beauty společností, které lákají bonitní klientelu. V současné době je v Auparku 18 prémiových značek, které jsou jedinečné pro celé Slovensko. V roce 2021 byla dokončena i výstavba wellness centra, které dodatečně zvyšuje návštěvnost v obchodním centru.

42 %

Vyšší kupní síla

1,2 m

Obyvatel ve spádové oblasti

59 %

Loajálních zákazníků i po 10 letech

>55 👤
35-54 👤 👤 👤 👤
<34 👤 👤 👤 👤 👤

Věková skladba zákazníků



Spolehlivé peněžní toky

Průměrná délka expirace nájemních smluv 3,6 let v kombinaci s fixním nájemným prokazuje silnou pozici Auparku na trhu. Příjmy z pronájmu a stabilní peněžní toky jsou zajištěny i do budoucna, což zvyšuje odolnost vůči krátkodobým tržním výkyvům. Podfond navíc těží ze záruky pronájmu od URW, která se prodloužila po navýšení podílu v obchodním centru a bude chránit peněžní toky Auparku až do konce roku 2024.

Veřná klientela obchodního centra

Aupark má loajální zákaznickou základnu s vynikajícím růstovým potenciálem, který se výrazně odráží v příjmech nájemců. Ve srovnání se slovenským průměrem má návštěvník Auparku o 42 % vyšší kupní sílu. Pro mladé lidi, zejména ženy, je Aupark volbou životního stylu. Pro klientelu ze sousedního Rakouska je Aupark první volbou pro nákupy v Bratislavě. Zejména o víkendech zavítá do centra velký počet rakouských návštěvníků.

První volba pro flagship obchody e-commerce prodejců

Přetrvávající poptávka po kamenných obchodech zajišťuje Auparku jedinečnou pozici na trhu i v době e-commerce. Z tradičního modelu „brick and mortar“ prodejci postupně přechází k modelu „click and mortar“, pro který je zásadní kamenný obchod, který je využíván jako showroom a místo pro vyzvednutí online zakoupeného zboží. Obchodníci volí pro své klíčové prodejny umístění v prémiových lokalitách, vyznačujících se vysokou mírou návštěvnosti – Aupark je tak první volbou pro otevření kamenné pobočky pro e-commerce na Slovensku.

Velký zájem nájemců

Během roku 2022 bylo podepsáno 82 nájemních smluv, které představují více než 18 000 m² podepsané plochy. Aupark také přivítal několik nových značek, včetně Eta, Le Curve, Tom Tailor, Women's Secret, JOTT – první prodejna na Slovensku a Medicine – první prodejna v Bratislavě. Kromě toho došlo k několika změnám týkajících se uspořádání. Jednou z nejvýznamnějších je přemístění obchodu Panta Rhei do nové a větší jednotky, která zákazníkům nabízí výjimečný koncept. Původní jednotka byla obsazena - holandským zábavním centrem Gamestate, se svou první pobočkou na Slovensku a v České republice. Tento silný zájem nájemců nadále potvrzuje silnou pozici Auparku na trhu.



women'ssecret

ZEN
diamond

MEDICINE

eta



TOM TAILOR



PLAY GO SMART



Náskok před konkurencí

Hlavními konkurenty Auparku jsou Eurovea a Nivy, které se nacházejí v docházkové vzdálenosti a společně tak soutěží o podobné zákazníky.

Obchodní centrum Eurovea je hlavní konkurencí Auparku. Původní část obchodního centra disponuje srovnatelnou pronajimatelnou plochou, avšak její výnosy z pronájmu obchodních prostorů jsou ve srovnání s Auparkem konstantně nižší. Eurovea očekávaně otevřela rozšířenou částí centra v květnu spolu s novým klíčovým nájemcem zaměřeným především na nižší příjmovou skupinu.

Centrum Nivy bylo v roce 2021 dokončeno na místě původního autobusového nádraží. Nákupní centrum má v současné době mnoho volných jednotek a zaměřuje se spíše na zákazníky z nedalekého okolí nebo na zákazníky, kteří do Bratislavy přijíždějí autobusem.

Na rozdíl od místních konkurentů disponuje Aupark jedinečnou kombinací vlastností odlišujících centrum od konkurence, jasně definovanou segmentací a orientací na konkrétní typ zákazníka. Zatímco obchodní centra na druhé straně Dunaje si vzájemně konkurují a snaží se přilákat podobnou skupinu zákazníků, Aupark se nadále profiluje jako prémiové centrum pro vyšší střední třídu.



Udržitelnost

Klíčovou součástí dlouhodobé strategie Auparku je udržitelný provoz. Od roku 2014 je centrum certifikováno BREEAM In-Use na úrovni 2x Excellent, která je v současné době považována za jeden z nejprestižnějších systémů hodnocení udržitelnosti budov. V průběhu roku 2022 byla dokončena instalace více než 1200 fotovoltaických panelů na střeše parkoviště, které zajišťují roční výrobu elektřiny 550 MWh, což odpovídá spotřebě přibližně sto tisíc metrů krychlových zemního plynu, 250 tun CO₂ a stovek kilogramů dalších ušetřených emisí.

Aupark také přispívá k udržitelnosti systematickým uplatňováním ekologických opatření, jako je používání hygienických zařízení s nízkou nebo žádnou spotřebou vody, instalace nízkoenergetického LED osvětlení nebo spolupráce s udržitelnými módními značkami. Zároveň je téma udržitelnosti mezi návštěvníky propagováno také prostřednictvím programu Aupark Eco Sense a akcí jako "Everyday for future", kde se zákazníci mohli zúčastnit několika workshopů a tzv. oděvních "výměn". Kromě toho mají návštěvníci k dispozici více než 30 nabíjecích stanic pro elektromobily, což je největší počet ze všech center v Bratislavě, a Aupark se od roku 2019 může pochlubit také včelařstvím na střeších budovy, které ročně vyprodukuje více než 200 kg medu.

URW jako partner

Unibail-Rodamco-Westfield je původním prodávajícím a zároveň vykonává činnost správce a leasingového manažera Auparku. URW spravuje 78 obchodních center na dvou kontinentech a ve 12 zemích. Aktiva URW jsou oceněné na úrovni více než 52 miliard EUR. Pro zajištění hladkého průběhu při výměně majitelů centra a pro následný přenos know-how světového retailového hráče, zůstane zkušený lokální tým URW i nadále v pozici manažera obchodního centra.



12 zemí
v EU a USA



78 obchodních
center



2,2 mld. EUR
Příjmy z
pronájmu



52,3 bn. EUR
Hodnota aktiv

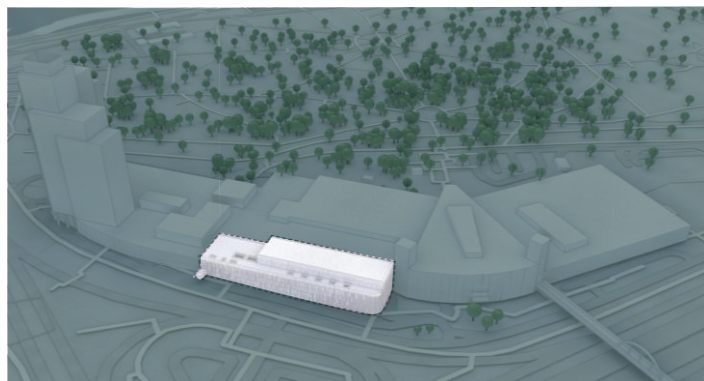
Rozšíření centra

Aupark oživuje projekt rozšíření nákupního centra. Výstavba má rozšířit budovu směrem k mostu SNP a přinese 9 999 m² nové hrubé plochy ve formě tří rozsáhlých obchodních formátů. V Obchodním centru budou nově zastoupeny klíčové značky skupiny Inditex, které rozšíří své prodejny v podobě flagship formátů. Prostor se však otevře i novým atraktivním globálním značkám. Stavební práce začaly v březnu 2023 s předpokládaným dokončením do konce příštího roku. Rozšíření centra je realizováno za plného provozu centra a bez znatelného dopadu na návštěvníky.



Historie a parametry nemovitosti






Nákupní centrum Aupark bylo postaveno v roce 2001 předním slovenským developerem, společností HB REAVIS, s velkou expanzí v roce 2007, a bylo odkoupeno společností URW ve dvou fázích v letech 2005 a 2011. Obchodní centrum se skládá ze čtyř podlaží s celkovou prodejní plochou 60 tisíc metrů čtverečních. Díky své flexibilitě dokáže nabídnout prostory široké skladbě nájemníků různých velikostí a zákazníkům nabízí 2 200 parkovacích míst.



Podmínky pro investory

Měna	EUR, CZK
Cílená návratnost vlastního kapitálu	8 % p.a.
Cílený dividendový výnos	5–6 % p.a.
Externí míra zadlužení	cca 50 %
Minimální investice	125 000 EUR / nebo eurový ekvivalent 1 mil. CZK v případě individuálního schválení administrátorem Fondu
Investiční horizont	10+ let
Manažerský poplatek	1,5 % p.a. čisté hodnoty fondu
Vstupní poplatek	max. 3 % z investice nebo dle dohody
Výkonnostní odměna	10 % z navýšení hodnoty do 10 % čistého ročního výnosu a 15 % z navýšení hodnoty nad 10 % roční výnos (princip high-water mark)
Výstupní poplatek	3 % z investované částky do 31. 12. 2025 (včetně); 2 % z investované částky pro období 1. 1. 2026 a 31. 12. 2026 (včetně); 1 % z investované částky po 1. 1. 2027 (včetně)
Typ fondu	Otevřený (zavřený pro výběry pro období prvních 5 let)

Ostatní informace o fondu

Auditor	Regulátor	Depozitár	Valuátor (Equity)	Valuátor (RICS)
				

Tento dokument byl připraven společností WOOD & Company Financial Services, a.s. ("WOOD & Co."). Tento dokument nepředstavuje v žádném případě nabídku k nákupu či prodeji investičních nástrojů. Cílem tohoto dokumentu není poskytnout kompletní analýzu veškerých relevantních skutečností. Příjemci tohoto dokumentu by měli provést vlastní nezávislé zhodnocení a nespolehat se pouze na informace zde uvedené. Jakékoliv rozhodnutí učiněné na základě tohoto dokumentu činí příjemci na vlastní riziko a WOOD & Co v žádném případě neodpovídá za jakékoliv následky rozhodnutí učiněných na základě tohoto dokumentu. Historická výkonnost není zárukou budoucích výnosů. Podrobnější informace k investiční příležitosti jsou k dispozici na vyžádání od výše jmenovaných kontaktních osob.