

# Το «μεγάλο στοίχημα» της Trade Estates σε εμπορικά πάρκα και omni - channel κέντρα logistics. Επενδύσεις 292 εκατ. ευρώ έως το 2027

2023/10/27 09:57 στην κατηγορία LOGISTICS

Έτοιμη για το «μεγάλο στοίχημα», να διαβεί το «κατώφλι» του Χρηματιστηρίου της Αθήνας εμφανίζεται η Trade Estates, η οποία παρουσίασε χθες αναλυτικά τους αναπτυξιακούς στόχους της, με επίκεντρο το επενδυτικό πλάνο των 292 εκατ. ευρώ έως το 2027, με έμφαση στα εμπορικά πάρκα και στα κέντρα logistics.

## Επιμέλεια: Φώτης Φωτεινός

Σε συνέχεια της έγκρισης του σχετικού ενημερωτικού δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η δημόσια προσφορά έως 28.169.015 νέων μετοχών που θα εκδοθούν, λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, **θα πραγματοποιηθεί από την Τετάρτη 1 Νοεμβρίου ως την Παρασκευή 3 Νοεμβρίου.**

Σύμφωνα με τα οικονομικά στοιχεία του α' εξαμήνου, το 85% των εσόδων από μισθώματα προέρχεται από εμπορικά πάρκα, **ενώ το 15% από κέντρα logistics (τα επόμενα χρόνια, τα κέντρα logistics αναμένεται να αντιστοιχούν έως το 25%).**

Αντίστοιχα, το 75% των εσόδων από μισθώματα προέρχεται από την Ελλάδα, ενώ το 25% από την Κύπρο και τη Βουλγαρία.

Στόχος της εταιρείας, όπως υπογραμμίστηκε χθες, είναι, την προσεχή τριετία, η αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου στα 650 - 700 εκατ. ευρώ, έναντι 456 εκατ. ευρώ σήμερα (συμπεριλαμβάνεται το Smart Park).

## Οι δηλώσεις

«Η άντληση κεφαλαίων, μέσω της δημόσιας εγγραφής, θα γίνει για καθαρά αναπτυξιακούς σκοπούς και όχι για την κάλυψη δανεισμού», υπογράμμισε ο πρόεδρος της εταιρείας, **Βασίλης Φουρλής.**

Όπως υποστήριξε, πέραν της χρηματοδότησης εξαγοράς του Smart Park, η ρευστότητα κεφαλαίων θα δημιουργήσει χώρο περαιτέρω μόχλευσης δανειακών κεφαλαίων (έως το 55% του χαρτοφυλακίου της) για την εξυπηρέτηση του ήδη προδιαγεγραμμένου επενδυτικού προγράμματος για επενδύσεις σε νέα εμπορικά

πάρκα και κέντρα logistics.

**Τα κέντρα logistics νέας γενιάς της εταιρείας αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Omni-Channel προσέγγισης που εξελίσσεται σήμερα στο παγκόσμιο εμπόριο και ανταποκρίνονται στις τελευταίες απαιτήσεις όσον αφορά τις νέες τεχνολογίες και το χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, χρησιμοποιώντας σύγχρονο εξοπλισμό και καινοτόμες λύσεις**

Από την πλευρά του, ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας **Δημήτρης Παπούλης** αναφέρθηκε στα “αμυντικά” πλεονεκτήματα, τονίζοντας ότι το 70% των συμβάσεων με τους υφιστάμενους tenants προβλέπουν **πρόσθετο έσοδο** στην περίπτωση υπέρβασης συγκεκριμένου επιπέδου πωλήσεων στις «καλές εποχές», αλλά και **ρήτρες αναπροσαρμογής ενοικίων**, βάσει πληθωρισμού στις εποχές, όπως η τρέχουσα, διασφαλίζοντας το επίπεδο εσόδων της.

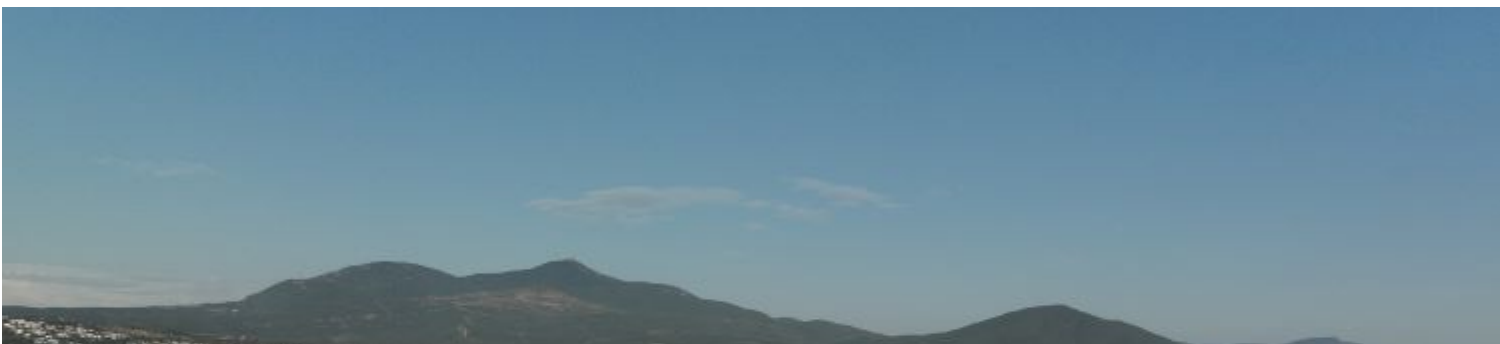
Τέλος, ο οικονομικός διευθυντής **Γιώργος Αλεβίζος** σχολίασε ότι η δημόσια εγγραφή στοχεύει στην **μεγαλύτερη δυνατή διασπορά**, εκκινώντας από το 26% - 27%, **στοχεύοντας στο 40%** τα επόμενα χρόνια.

Επίσης, ότι το άθροισμα των **προσδοκώμενων κεφαλαίων** από την δημόσια εγγραφή, μαζί με τον **δανεισμό** της εταιρείας, αναμένεται με μόχλευση να αγγίξει τα **140 εκατ. ευρώ**, διευκολύνοντας την περαιτέρω αναπτυξιακή πορεία της εταιρείας.

## **Το προφίλ της Trade Estates**

Η Trade Estates ΑΕΕΑΠ, εταιρεία του Ομίλου Fournalis, ιδρύθηκε τον Ιούλιο 2021 και είναι μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Δραστηριοποιείται σε Ελλάδα, Βουλγαρία και Κύπρο, με την υποστήριξη του Ομίλου Fournalis και της Autohellas – κορυφαίες εταιρείες, η καθεμία στον τομέα της, στην Ελλάδα και στα Βαλκάνια –, όσο και της Latsco Hellenic Holdings.



εξειδικεύεται σε επενδύσεις που αφορούν στην ανάπτυξη και διαχείριση Εμπορικών Πάρκων και Omni-Channel Κέντρων Logistics, **τα οποία εξυπηρετούν τόσο φυσικές όσο και διαδικτυακές πωλήσεις.**

Το υψηλής ποιότητας και υψηλών αποδόσεων υπό διαχείριση χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας περιλαμβάνει συνολικά **12 ακίνητα (10 στην Ελλάδα, 1 στην Κύπρο και 1 στην Βουλγαρία), καθώς και 1 ακίνητο υπό ανάπτυξη (στην Πάτρα).**

Πρόσφατα (στις 10 Οκτωβρίου 2023), η Trade Estates υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την REDS AE ως πωλήτρια, τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (SPA) για την πώληση και μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του Smart Park.

Στο SPA προβλέπεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής θα λάβει χώρα, με την εκπλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων που έχουν τεθεί, εντός του Δεκεμβρίου 2023.

Το Smart Park, στα Σπάτα Αττικής, είναι το πρώτο και μεγαλύτερο εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα, με συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 50.592 τ.μ.

Ξεκίνησε τη λειτουργία του τον Οκτώβριο του 2010, διαθέτει ποικιλία καταστημάτων για ψώνια και ψυχαγωγία, ανοιχτούς χώρους για ψώνια, περπάτημα και υπαίθριες δραστηριότητες, χώρους στάθμευσης καθώς και παιδική χαρά, ενώ το επισκέπτονται 6,1 εκ. άτομα ανά έτος (στοιχεία Smart Park, 30/06/23).

Οι προβλέψιμες ταμειακές ροές της εταιρείας προκύπτουν από τα υψηλά επίπεδα πληρότητας, την ισχυρή μισθωτική βάση και τις μακροπρόθεσμες μισθώσεις, οι οποίες είναι προσαρμοσμένες στον πληθωρισμό.

## **Σταθερές και αναμενόμενες ταμειακές ροές**

Περίπου 12,2 χρόνια WAULT

Ελάχιστα εγγυημένα μισθώματα που προσφέρουν προστασία έναντι πιθανών αρνητικών επιπτώσεων

Το 96% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων αναπροσαρμόζεται είτε με τον Ελληνικό, Κυπριακό ή Βουλγαρικό ΔTK, παρέχοντας προστασία έναντι του πληθωρισμού

Υψηλό Ποσοστό Πληρότητας 98,2%

Στο 70% των μισθωμάτων εμπεριέχεται ρήτρα πληρωμής ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα οικονομικά στοιχεία του α' εξαμήνου, το 85% των εσόδων από μισθώματα προέρχεται από Εμπορικά Πάρκα, ενώ το 15% από Κέντρα Logistics. Αντίστοιχα, το 75% των εσόδων από μισθώματα προέρχεται από την

Ελλάδα, ενώ το 25% από την Κύπρο και τη Βουλγαρία.

## Επενδυτικό πλάνο & στρατηγική

Η Trade Estates ΑΕΕΑΠ διαθέτει ξεκάθαρη επενδυτική στρατηγική με σημαντικό περιθώριο ανάπτυξης από ένα συμφωνημένο μεσοπρόθεσμο επενδυτικό πλάνο ύψους περίπου 180 εκατ., υγιή οικονομικά μεγέθη και συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η εταιρεία αναγνώρισε έγκαιρα το έλλειμμα ανάμεσα στην Ελληνική και την Ευρωπαϊκή αγορά ως προς τον αριθμό των εμπορικών πάρκων προς τον συνολικό πληθυσμό κάθε χώρας, τις τάσεις στη συμπεριφορά των καταναλωτών οι οποίοι αναζητούν περισσότερους ανοιχτούς χώρους, καθώς και την έλλειψη προσφοράς ακινήτων στην Ελληνική αγορά σε πάρκα λιανικής (σχετικά μικρή αγορά με μόνο 9 ΑΕΕΑΠ οι οποίες επενδύουν σε διάφορους τύπους ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων εμπορικών ακινήτων, κατοικιών, γραφείων, ξενοδοχείων και logistics).

Τα Εμπορικά Πάρκα αποτελούν την τελευταία και ισχυρότερη τάση του λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι σύγχρονοι καταναλωτές διαθέτουν περιορισμένο ελεύθερο χρόνο με αποτέλεσμα να αναζητούν μια καταναλωτική εμπειρία η οποία να βασίζεται στην εύκολη και άμεση πρόσβαση σε καταστήματα λιανικής και υπηρεσίες.

Το χαρτοφυλάκιο της Trade Estates ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει 9 εμπορικά πάρκα τόσο στην Ελλάδα όσο και στο Εξωτερικό (Βουλγαρία και Κύπρος), τα οποία φιλοξενούν τις μεγαλύτερες εμπορικές εταιρείες και βρίσκονται τοποθετημένα σε στρατηγικά σημεία –εύκολα προσβάσιμες περιοχές με υψηλή επισκεψιμότητα–, προφέροντας μια μοναδική αγοραστική εμπειρία που ανταποκρίνεται πλήρως στις ανάγκες του σύγχρονου καταναλωτή.

## Τα κέντρα logistics

Τα Κέντρα Logistics νέας γενιάς της εταιρείας αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Omni-Channel προσέγγισης που εξελίσσεται σήμερα στο παγκόσμιο εμπόριο και ανταποκρίνονται πλήρως στις τελευταίες απαιτήσεις όσον αφορά τις νέες τεχνολογίες και το χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα, χρησιμοποιώντας σύγχρονο εξοπλισμό και καινοτόμες λύσεις με σεβασμό στο περιβάλλον.



Οινόφυτα, στο Σχηματάρι και στην Ελευσίνα.

Τα Κέντρα Logistics στα Οινόφυτα και στο Σχηματάρι είναι μισθωμένα στον Όμιλο Furlis και εξυπηρετούν την τροφοδοσία και τις ηλεκτρονικές πωλήσεις των καταστημάτων IKEA και INTERSPORT στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

## **Τα πλεονεκτήματα και οι προοπτικές**

Οι επενδύσεις της εταιρείας για κάθε έργο είναι **στοχευμένες** και χαρακτηρίζονται από **χαμηλό επίπεδο κινδύνου**:

- 4 εξασφαλισμένα/ υπό ανάπτυξη έργα περίπου €160 εκατ.
- 2 έργα βελτιστοποίησης σε υφιστάμενα ακίνητα ύψους €20 εκατ.
- Συμφωνία αγοραπωλησίας (SPA) για την 100% εξαγορά του “Smart Park” από την R.E.D.S.
- Περαιτέρω ευκαιρίες ακινήτων οι οποίες βρίσκονται υπό διαπραγμάτευση/DD
- Το 60% της Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας των εξασφαλισμένων/ υπό ανάπτυξη έργων έχει ήδη προ-συμφωνηθεί με αξιόπιστους μισθωτές
- Το 100% των εξασφαλισμένων/ υπό ανάπτυξη έργων θα χρηματοδοτηθεί μέσω **ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού, συμπεριλαμβανομένων δανείων RRF.**