

TISKOVÁ ZPRÁVA

Amsterdam, 4. dubna 2019

Arcona Property Fund N.V. navýšil dividendy

Arcona Property Fund N.V., fond kotovaný na burze, který investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě, vykázal v roce 2018 provozní zisk ve výši 2,28 milionu eur, tedy nárůst zisku oproti roku 2017, kdy dosáhl hodnoty 2,13 milionu eur. Výnosy na akcii loni podle EPRA vzrostly z 0,37 eura v roce 2017 na 0,42 eura. Arcona Property Fund navrhuje vyplacení konečné dividendy ve výši 0,25 eura na akcii, čímž dojde k celkovému navýšení dividendy na 0,35 eura oproti 0,24 eura v předchozím roce. Pro rok 2019 očekává fond provozní výsledek ve výši 2,4 milionu eur.

Míra obsazenosti portfolia nemovitostí fondu Arcona Property Fund se v průběhu roku 2018 vyšplhala z 84 % na 86,9 % a LTV poměr se snížil z 52,7 % na 50,5 %. Nižší ocenění nemovitostí v Polsku pro rok 2018 nevyhnutelně vedlo k čisté ztrátě ve výši 197 000 eur oproti zisku z roku 2017 v hodnotě 5,57 milionu eur.

Guy Barker, výkonný ředitel společnosti Arcona Capital, která fond spravuje, ve svém prohlášení uvedl: „V průběhu roku 2018 pokračovaly z hlediska provozní výkonnosti fondu pozitivní trendy. Navzdory menšímu rozsahu portfolia provozní výsledky rostly. Úroveň obsazenosti se zvyšovala a klíčové pronájmy byly prodlouženy či ještě rozšířeny, ke zlepšování docházelo také u poměrů LTV.“

„Nižší ohodnocení polského nemovitostního portfolia v důsledku administrativních procesů týkajících se řetězce supermarketů Piotr & Pawel v roce 2018 částečně vyvážil silný růst hodnoty českého a slovenského portfolia. Očekáváme, že v roce 2019 se hodnota polského portfolia opět zvýší, jelikož pro většinu prodejen již máme nové nájemce,“ řekl Barker.

„Vedení společnosti v roce 2019 očekává další navýšení provozních zisků ze stávajícího portfolia a významný růst čisté hodnoty aktiv i příjmů generovaných řadou dalších plánovaných akvizic. Konečná dividendy ve výši 25 centů za akcii, jež celkovou hodnotu dividendy v roce 2018 ustanovila na 35 centech za akcii, dává fondu dobrou pozici pro dosažení dividendového cíle vytyčeného do roku 2022: dividendy v hodnotě 8 % z převládající ceny akcie.“

Provozní vývoj

Míra obsazenosti portfolia fondu Arcona Property Fund v roce 2018 vzrostla z 84 % na 86,9 %. Z hlediska růstu tržeb se čisté výnosy z pronájmů navýšily z 4,7 milionu eur (prosinec 2017) na 4,82 milionu eur (prosinec 2018). Provozní zisky vzrostly na 2,28 milionu eur.

Obzvláště důležitou roli pro střednědobou stabilitu příjmů hrálo prodloužení dvou klíčových pronájmů: se společností Intive v polském Štětíně a společností AT&T ve slovenských Košicích. Díky nim byl příjem z pronájmu plochy 8 500 metrů čtverečních (přibližně 19 % celkových kancelářských prostor fondu) zajištěn až do roku 2023.

Vývoj finanční situace

Čistý výsledek společnosti Arcona Property Fund před zdaněním, upravený o výsledky prodeje, činil v roce 2018 1,48 milionu eur, v roce 2017 přitom činil 1,28 milionu eur. Hrubý výsledek před zdaněním činil v roce 2018 - / - 1,34 milionu eur, ve srovnání s rokem 2017 ve kterém činil 3,25 milionu eur.

Výsledky z roku 2017 byly významně ovlivněny prodejem budovy v Drahořejlově ulici v Praze, jenž vynesl účetní hospodářský zisk 2,2 milionu eur. Nižší hodnota portfolia v Polsku byla ovlivněna administračním procesem supermarketu Piotr & Pawel v roce 2018. Poměr LTV se pro Arcona Property Fund v roce 2018 zlepšil z 52,7 % na 50,5 %.

EPRA NNAV (čistá hodnota aktiv) klesla ze 44 459 000 eur na 43 209 000 eur. Ke konci roku 2018 činil počet nevyplacených akcií fondu 3,17 milionu. Čistá hodnota aktiv na akcii ke konci roku činila 13,65 eura.

V roce 2018 činil průměrný měsíční obrat akcií fondu 260 359 eur, což představuje meziroční růst o 12,6 %. V říjnu 2018 byl Arcona Property Fund sekundárně zalistován na pražské burze cenných papírů.

Dividendy

V srpnu 2018 byly v hotovosti vyplaceny zálohy na dividendy ve výši 0,10 eura. Pro udržení trendu zvyšování dividend a zohledňování současného objemu emitovaných akcií (3,17 mil. eur) doporučuje představenstvo konečnou hodnotu dividendy za rok 2018 na úrovni 0,25 eura se splatností v hotovosti.

Na základě ceny akcie ke konci roku 2018 (7,10 eura) bude dividendový výnos za rok 2018 činit 4,9 %.

Prognóza zisku pro rok 2019

Představenstvo očekává, že fond ze stávajícího portfolia dosáhne v roce 2019 provozního výsledku ve výši 2,4 milionu eur.

Strategický výhled

Důležitým krokem pro rok 2019 je ve strategii růstu fondu ohlášená akvizice většiny nemovitostních aktiv společnosti Secure Property Development & Investment PLC (SPDI). Díky akvizici se objem fondu zvýší přibližně na 161 milionů eur bez snížení hodnoty pro stávající akcionáře.

V současné době probíhá due diligence. Vedení fondu očekává, že po schválení příslušnými orgány a bankami bude schopno dokončit první fázi akvizice ve druhém čtvrtletí roku 2019. Akcionáři budou o vývoji informováni.

Arcona Property Fund udržuje dlouhodobý cíl růstu na 500 milionů eur do roku 2022 s ročním dividendovým výnosem 8 % z převládající ceny akcie.

V průběhu příštích 12 měsíců bude fond Arcona Property Fund muset refinancovat řadu expirovaných úvěrů v celkové hodnotě 7,78 milionu eur. Vedení na úrovni fondu plánuje refinancování uskutečnit zavedením nových úvěrových nástrojů. Mimo to je ke konci roku splatný bankovní úvěr na budovu v Polsku v současné hodnotě 6,30 milionu eur.

Výroční zpráva a výroční valná hromada akcionářů 2018

Výroční zpráva fondu Arcona Property Fund pro rok 2018 je dostupná na webových stránkách www.arconapropertyfund.com. Výroční valná hromada akcionářů se bude konat 21. května 2019 v Amsterdamu. Agenda a podpůrná dokumentace budou v krátkodobém horizontu dostupné rovněž na webových stránkách.

Do agendy jednání valné hromady akcionářů bude zařazen návrh na likvidaci fondu. Zahrnutí tohoto bodu je v souladu se závazkem vůči akcionářům z roku 2016. Ten dává zařadit návrh na likvidaci do agendy, kdykoli je o to požádáno. Představenstvo a dozorčí rada jsou toho názoru, že likvidace může mít v současné době velmi negativní důsledky pro zájmy všech akcionářů a je jednomyslně proti ní.

###

Poznámky pro média:

Arcona Property Fund N.V. investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě. Akcie Fondu (kód ISIN: NL0006311706) jsou běžně obchodovatelné jak na burze Euronext Amsterdam, tak na Pražské burze cenných papírů, na obou jakožto uzavřený investiční fond.

Kontakty pro média:

Best Communications

Barbora Dlabáčková, Mob: +420 602 161 138, e-mail: barbora.dlabackova@bestcg.com

Alexandra Drozdová, Mob: +420 725 544 877, e-mail: alexandra.drozdova@bestcg.com