

TISKOVÁ ZPRÁVA

Amsterdam 28. dubna 2023

Roční údaje fondu Arcona Property Fund N.V. za rok 2022

Amsterdam 26. dubna 2023 – Arcona Property Fund N.V., fond kotovaný na burze, který investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě, vykázal za rok 2022 výsledek po zdanění ve výši -/- 4,35 milionů EUR. Srovnatelný přímý výsledek za rok 2022 činí 449 000 EUR oproti -/- 1,23 milionu EUR v roce 2021. Čistý zisk se zvýšil o 5 % na 4,2 milionu EUR. Pro rok 2023 se očekává, že stejně jako v roce 2022 bude Fond i nadále plnit všechny provozní a finanční závazky a zároveň dále pokročí v prodeji non-core nemovitostí.

Ztráta ve výši 4,35 milionu EUR v roce 2022 je způsobena zejména úpravami ocenění, přičemž 43 % tohoto záporného výsledku je způsobeno přeceněním ukrajinských pozemků, 31 % ztráty pak přeceněním bulharských bytů na pořizovací cenu a 26 % ztráty způsobil pokles hodnoty ostatních 18 nemovitostí (1,2 mil. EUR). Nižší ocenění bulharských bytů je dočasný účetní rozdíl, který neodráží skutečnou hodnotu majetku. Proto je upraven ve výpočtu NNNAV, která na konci roku 2022 činila 11,81 EUR na akcii.

Hodnota portfolia nemovitostí byla ovlivněna obavami trhu z růstu úrokových sazeb a provozních nákladů, což vedlo k poklesu hodnoty o 2,8 % v průběhu roku. Navzdory vyšším sazbám úvěrového financování mohl Fond, díky strukturálnímu snížení poměru úvěrů k hodnotě nemovitosti (LTV) z 52,7 % v roce 2017 na 43 % v roce 2022, tyto zvýšené náklady absorbovat. Míra obsazenosti zůstala v roce 2022 na dobré úrovni. Díky průběžnému snižování provozních nákladů se čistý zisk v roce 2022 zvýšil o 5 % (přibližně 200 000 EUR). Čistý příjem z pronájmu na srovnatelném základě vzrostl o 3,7 %.

V roce 2022 Fond pokračoval v prodejním programu prodejem dvou kancelářských budov v Košicích na Slovensku a kancelářské budovy z 60. let v Brně v České republice. Celkový výnos z prodeje ve výši 8,9 milionu EUR byl přibližně o 1,5 milionu EUR vyšší než hodnoty odhadců. Výnosy z těchto prodejů byly použity na splacení úvěrů a financování programu zpětného odkupu akcií.

Fond v průběhu roku dokončil dvě akvizice, a to expanzi do Rumunska nákupem budovy Eos a částečného podílu na budově Delenco v Bukurešti. Tyto akvizice za celkovou částku 9,5 milionu EUR (zaplacenou v akciích v hodnotě NAV) udržely celkový objem Fondu na úrovni cca 90 milionů EUR.

Válka na Ukrajině se Fondu dotkla hned několika způsoby. Jeho dva ukrajinské pozemky v celkové hodnotě 3,4 milionu EUR na konci roku 2021 byly na konci března 2022 odepsány na nulu. Na základě posledního vývoje pak byl pozemek v Oděse na konci roku 2022 přeceněn na přibližně 1,0 milionu EUR. V důsledku úpadku Sberbank CZ, která byla financující bankou českého portfolia, byly zablokovány vklady na účtech u Sberbank CZ v hodnotě 300 000 EUR. Oznámený prodej úvěrového portfolia od Sberbank CZ České spořitelně po rozvahovém dni poskytuje vyhlídku na zpětné získání těchto blokováných aktiv.

Vyhlídky na rok 2023

Navzdory současným výzvám, jako je vysoká inflace, prudký nárůst úrokových sazeb ve střední Evropě a válka na Ukrajině, představenstvo očekává, že v nadcházejících měsících bude schopno oznámit další prodeje non-core aktiv, aby mohlo financovat plánovanou reverzní tvorbu portfolia (po splacení krátkodobých úvěrů).

Výroční valná hromada

Řádná valná hromada akcionářů fondu Arcona Property Fund N.V. se bude konat 27. června 2023. Pozvánka na valnou hromadu bude předem zveřejněna na internetových stránkách Fondu spolu s programem jednání. Výroční zprávu za rok 2022 naleznete taktéž na webových stránkách. Představenstvo očekává, že na výroční valné hromadě bude moci poskytnout více podrobností o reverzním bookbuildingu, například o předpokládaném načasování a velikosti.

Detaily naleznete na webových stránkách fondu Arcona Property Fund N.V.

###

Arcona Property Fund N.V. investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě. Podíly ve fondu (kód ISIN: NL0006311706) mohou být běžně obchodovatelné prostřednictvím Euronext Amsterdam jako podíly uzavřeného investičního fondu.

Více informací:

Arcona Capital Fund Management B.V.

tel.: 020 – 820 4 720

e-mail: info@arconacapital.com

www.arconapropertyfund.com