



ARCONA CAPITAL

TISKOVÁ ZPRÁVA

Amsterdam, 17. března 2020

Fond Arcona Property Fund N.V. informuje o dopadech Covid-19

Arcona Property Fund N.V. je fond kotovaný na burze, který investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě. S ohledem na vývoj krizové situace v souvislosti s pandemií Covid-19 zavedly vlády zemí, v nichž fond působí, řadu opatření ke zpomalení šíření onemocnění a ke zmírnění jeho dopadů na zdraví obyvatel. Tato opatření v regionu zásadním způsobem naruší ekonomickou situaci. Vzniklé škody budou pravděpodobně spojeny se ztrátou důvěry a následným negativním vývojem cen i likvidity na globálních finančních trzích, což vytvoří obecně náročné provozní prostředí pro investiční fondy. Účelem této zprávy je informovat zúčastněné strany o tom, že fond může být vystaven tomuto negativnímu vývoji a zároveň o současných a plánovaných opatřeních vedení fondu ke zmírnění potenciálních dopadů.

Současná míra obsazenosti portfolia fondu je 84,3 %. Nejvyšší obsazenost má kancelářský segment (57 %), přičemž největším nájemcem, který generuje přibližně 8,5 % celkových příjmů z pronájmu, je nadnárodní společnost AT&T (se sídlem ve Spojených státech). Druhým největším nájemcem s podílem na příjmech přibližně 6,1 % je fintech specialista Kros, třetím největším nájemcem s 5,2% podílem je nadnárodní softwarová společnost Intive. Zbývající kancelářské prostory jsou z velké části pronajímány malým a středním podnikům bez výraznější koncentrace zaměření na jeden konkrétní sektor. Společnosti podnikající v oblastech cestovního ruchu, stravování, sportu nebo pořádání akcí netvoří výraznou část portfolia nájemců. Sektor s druhou největší mírou obsazenosti je maloobchod (25 %), přičemž veškeré jemu určené prostory jsou alokovány v regionálních polských městech. Většina nájemců zde provozuje obchody s potravinami, lékárny nebo drogerie, jež jsou v současné době otevřené a jejichž provoz probíhá se souhlasem polské vlády. Restaurace ani jim podobná zařízení nejsou v maloobchodním portfoliu fondu výrazně zastoupeny. Fond má část svých aktiv (10,7 %) v sektoru studentského ubytování/dělnických ubytoven v Košicích na Slovensku. Zde očekáváme, že ve druhém čtvrtletí dojde k výkazu nižší míry obsazenosti a příjmů.

Čistý příjem z pronájmu portfolia fondu v roce 2018 činil 4,8 milionu eur. Neauditované údaje za rok 2019 ukazují meziroční nárůst o 8,2 %, na 5,2 milionu eur. Navzdory těmto pozitivním výsledkům vedení fondu aktivně spolupracuje s klíčovými nájemci fondu na způsobech zamezení budoucím obchodním potížím a problémům s likviditou, přičemž přezkoumává oblasti neprioritních kapitálových výdajů s cílem krátkodobého snížení nákladů.

Aktuální poměr dluhu k hodnotě fondu je 50 %. V důsledku refinančních opatření přijatých během posledních 18 měsíců je průměrná splatnost úvěrů fondu 3,1 roku, tedy vyšší než v roce 2018, kdy šlo o 1,7 roku. Dvě půjčky ve výši přibližně 10 milionů eur, zajištěné polskými aktivy, mají splatnost během roku 2020 a vedení fondu v současné době jedná o možnosti jejich



ARCONA CAPITAL

rozšíření a/nebo refinancování. Centrální banky prudce snižují úrokové sazby a poskytují komerčním bankám dodatečnou likviditu, ale není jisté, zda to povede ke zjednodušení úvěrových podmínek pro vypůjčovatele ze segmentu nemovitostí, včetně těch s nižším poměrem dluhu k jejich hodnotě. Předpokládáme, že banky budou posuzovat stav a finanční strukturu vypůjčovatele podle kvality jeho příjmových toků na úrovni jednotlivých aktiv. Trh soukromých poskytovatelů úvěrů prakticky přestal fungovat, takže emise dluhopisů a nezajištěné půjčky nejsou v současné době realistickou alternativou pro refinancování.

Stávající program prodeje nemovitostí mimo jádrové portfolio na Slovensku a v Polsku pokračuje a může potenciálně poskytnout významnou dodatečnou likviditu, nicméně vedení fondu považuje za současných podmínek termíny a výsledek těchto transakcí za nepředvídatelný. Aktualizovaný plán chodu fondu nepředpokládá dokončení některé ze zásadních transakcí dříve než v posledním čtvrtletí roku 2020.

Celková situace se mění a vyvíjí velmi rychle. Vedení fondu bude tento vývoj nadále pečlivě sledovat a zavazuje se pravidelně poskytovat aktuální informace.

###

Poznámky:

Arcona Property Fund N.V. je uzavřený investiční fond, který investuje do komerčních nemovitostí ve střední Evropě. Podíly ve fondu (kód ISIN: NL0006311706) jsou běžně obchodovatelné prostřednictvím Euronext Amsterdam a Burzu cenných papírů Praha, a.s.

Kontakty:

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