

NEWSLETTER MERITY

ZIMA 2026

PROJEKT GLIWICE (PL)

- Gliwice (Polsko)
- Developer / fond: Merity
- Celková plocha projektu: 60 000 m² (2 budovy)



Shrnutí projektu:

- Strategická logistická lokalita v Polsku
- Silní mezinárodní nájemci
- Kombinace logistiky a potravinářství
- Důraz na dlouhodobé nájemy a ESG

První hala: stabilní základ

Základní parametry

- Rozloha: 16 318 m²
- Dokončeno a předáno: červen 2025
- Nájemce: Quehenberger Logistics (skupina GEIS)

Využití

- Logistický operátor pneumatik Pirelli
- Distribuce pneumatik v několika evropských zemích

Kvalita lokality & infrastruktura

Investice do okolí projektu

- Rekonstrukce Kozielské ulice a napojení na komunikace
- Nová autobusová zastávka přímo u areálu
- Dokončené zpevněné plochy a venkovní prostory

Přínos

- Výborná dopravní dostupnost
- Atraktivita pro zaměstnance i nájemce
- Pozitivní vztah s městem

Druhá hala: silný růstový prvek

- Nový nájemce (podepsán podzim 2025)
- Belgická potravinářská společnost
- Globální leader, působí ve 20+ zemích

Zaměření

- Čerstvé, mražené ovoce a zelenina
- Květiny a rostliny
- Dodavatel předních evropských retailových řetězců

Technické parametry

- Pronajatá plocha: 12 000 m²
- Nájem: 10 let + 3× opce
- cca 10 000 m² mražených prostor (-20 °C)
- Unikátní řešení v evropském měřítku

Udržitelnost

- Cílená certifikace BREEAM Excellent
- Fotovoltaické panely na střeše
- Energetická optimalizace mražených provozů

Investiční příběh

Proč je projekt výjimečný

- Dlouhodobé nájemní smlouvy
- Silní mezinárodní nájemci
- Technologická a ESG přidaná hodnota

Harmonogram projektu

- Červen 2025 – dokončení 1. haly
- Leden 2026 – zahájení výstavby 2. haly
- Květen 2027 – dokončení a předání 2. haly

PROJEKT KOPYŁKA (PL)

Projekt Kopyłka (Panattoni Park Warsaw North III)

Moderní průmyslový park v zázemí Varšavy

- Kopyłka, Polsko (25 km od centra Varšavy, blízko dálnice S8)
- Developer / fond: Merity
- Celková plocha projektu: 45 000 m² (2 budovy)



Shrnutí projektu:

- Strategická poloha v metropolitní oblasti Varšavy
- Kombinace lehké výroby, logistiky a retailového zázemí
- Důraz na udržitelnost a dlouhodobé nájemce

První hala: silný start projektu

Stav projektu

- První hala dokončena
- Rozloha: 32 000 m²

Obsazenost

- Celková obsazenost: více než 80 %

Hlavní nájemci

- PBS Connect Polska – kancelářské potřeby
- Borgio – polská fashion značka
- Express Kurier – 3PL logistika

Nájemní mix & investiční kvalita

Charakter nájemců

- Mezinárodní i silné lokální značky
- Stabilní poptávka po prostorách
- Diverzifikovaný nájemní mix

Financování projektu

- Projekt je plně bankovně financován
- Dostatečná pronajatost pro výstavbu druhé haly

Druhá hala: disciplinovaný růst

Přístup fondu Merity

Nestavíme spekulativně

- Výstavba druhé haly podmíněna uzavřením nájemní smlouvy

Plánovaná výstavba

- Zahájení po uzavření jednání s nájemcem



Harmonogram projektu

- Listopad 2025 – dokončení a předání první haly nájemcům
- Červen 2026 – plánované zahájení výstavby druhé haly
- Leden 2027 – plánované dokončení druhé haly

PROJEKT GRODZISK (PL)

Projekt Grodzisk: strategický posun fondu
Moderní logistický areál západně od Varšavy

- Grodzisk Mazowiecki / Kozerki (cca 45 min od centra Varšavy)
- Developer / fond: Merity
- Celková plocha: 80 000 m²

Zhodnocení
2025
CZK 10,68 %
EUR 10,95 %
AUM
1,5 mld. Kč
60 mil. €

Shrnutí projektu:

- Třetí developerský projekt fondu Merity
- Strategická lokalita s dlouhodobým růstovým potenciálem
- Silná dopravní dostupnost a infrastruktura

Parametry projektu

Základní charakteristika

- 2 budovy: 30 000 m² a 50 000 m²
- Cílená certifikace: BREEAM Excellent
- Projekt ve výstavbě

Financování

- Více než 60 % předpronajato
- Projekt je plně bankovně financovaný

Lokalita & infrastruktura

Dopravní napojení

- Železniční stanice Jaktorów v bezprostřední blízkosti
- Rychlý přístup na dálnici A2 díky obchvatu Grodzisku

Strategický kontext

- Blízkost oblasti Baranów – plánované letiště Centralny Port Komunikacyjny (CPK)
- Očekávané otevření letiště: 2031-2032
- Plánovaná rychlodráha do Varšavy

Silný nájemce: FORTE

- Přední polský výrobce nábytku
- Obchodovaný na Varšavské burze

Klíčová fakta

- 50 000 m² předpronajato
- Předání větší haly: Q2 2026
- 90 % produkce směřuje na export
- Meziroční růst tržeb cca 7 %
- Výrazné zlepšení profitability



Harmonogram projektu

- Květen/červen 2026 – dokončení a předání první haly
- Do ledna 2027 – zahájení výstavby druhé haly
- Leden 2028 – dokončení výstavby druhé haly