

AvA Property Fund

21 juni
10:30



AGENDA AVA

21 juni 2016

1. Opening;
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2015;
- 3a. Vaststelling van de jaarrekening over 2015 alsmede bepaling van de winstbestemming **[stempunt]**;
- 3b. Voorstel van de Stichting Prioriteit om over 2015 € 0,25 per aandeel uit te keren **[stempunt]**;
4. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur **[stempunt]**;
5. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht **[stempunt]**;
6. Stand van zaken acquisitie in Polen;
7. Toekomstige strategie en plan van aanpak;
8. Voorstel van de Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen [stempunt];
9. Rondvraag;
10. Sluiting.

1. OPENING

Voorzitter RvC

Naamswijziging

Van

Palmer Capital

Naar

Arcona Capital

- Eind april 2016 naamswijziging
- Wijziging van aandeelhoudersstructuur op holding niveau in Duitsland
- Palmer Capital Partners Ltd. heeft deel van haar 50% belang verkocht aan het lokale management (nu 19,90%)
- Guy Barker, Tina-Kathrin Rauh & Ben Maudling zijn nu de grootste aandeelhouders
- AUM op dit moment €322 miljoen
- Verwachte groei in 2016 naar > €400 miljoen
- Lokale kantoren in Nederland, Duitsland, Tsjechië, Polen, Bulgarije en Roemenië
- Meer dan 25 werknemers
- AIFMD vergunning in Nederland voor Arcona Capital Fund Management B.V.

2. VERSLAG

Kengetallen

	eenheid	31-12-2015	31-12-2014	Mutatie
Aantal gebouwen		14	15	-1
Totale activa	€ 1.000	56.203	58.636	- 2.433
Eigen vermogen	€ 1.000	28.569	28.554	+ 0.015
Totale schulden	€ 1.000	27.634	30.082	- 2.448
Bruto inkomen	€ 1.000	6.431	6.960	-529
Netto inkomen	€ 1.000	2.922	3.027	-105
Bank LTV	%	36,5	44,7	-8,2
LTV (incl. overige leningen)	%	41,6	46,6	-5,0
Bezettingsgraad	%	78,0	75,0	+3,0
Dividend per aandeel	€	0,35	0,30	+0,05
Beurskoers ultimo	€	10,15	8,45	+1,70
NAV ultimo per aandeel	€	20,30	20,24	+0,06

2. VERSLAG

Operationeel

- Verbetering van de bezettingsgraad van het portfolio
 - Portfolio: 78,0% [eind 2014: 75,0%]
 - Tsjechië: 90,8% [eind 2014: 78,3%]
 - Slowakije: 72,2% [eind 2014: 73,2%]
- Investerings in gebouwen 2015 bedroegen ca €500.000 voor:
 - o.a. renovatie Kriva 18 en 23 in Kosice
- Verkoop GiTy, Brno
- Nieuwe huurovereenkomst met Tsjechische UWV voor 6 jaar
- AT&T met ingang van 1 januari 2016 nieuwe huurder in Letna [was Sykes]
- Aankondiging aankoop Poolse retail portfolio
- Externe waardering portfolio ultimo 2015 laat een stijging van 2,3% zien.

2. VERSLAG

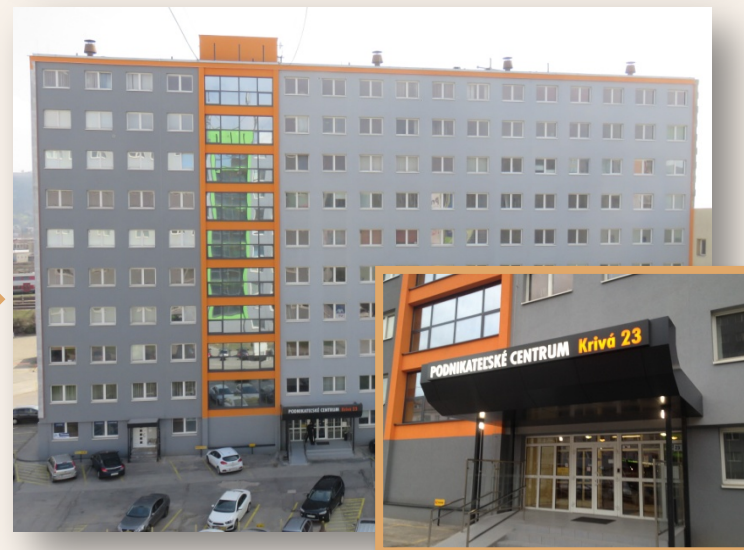
Renovaties façades



Kriva 18



Kriva 23



2. VERSLAG

Operationeel

- Verdere verlaging van de kosten met 7% in 2015: - €368.000
- Service- + exploitatie- + fondskosten:

2015:	€4,85 miljoen
2014:	€5,22 miljoen

2. VERSLAG

Financieel - leningen

- SNS Bank lening afgelost
- Afgelost op bankleningen
- Converteerbare obligatie aangetrokken

	31-12-2015	Afgelost /correctie	Opgenomen /correctie	31-12-2014
	(in € mln)	(in € mln)	(in € mln)	(in € mln)
Tatra Banka	10.002	-1.248	-	11.250
Sberbank	8.554	-1.333	-	9.887
Converteerbare obligatie	2.395	-30	1.420	1.005
Overig langlopend	59	-	18	41
Totaal langlopend	21.010	-2.611	1.438	22.183
Kortlopend deel bankleningen	1.154	-11	-	1.165
SNS Bank	0	-1.334	-	1.334
Totaal kortlopend	1.154	-1.345	-	2.499
Totaal rente dragende leningen	22.164	-3.956	+1.438	24.682

2. VERSLAG Financieel

	eenheid	2015	2014	Mutatie
Totaal rente dragende leningen	€ 1.000	22.164	24.682	-2.518
Taxatiewaarde gebouwen	€ 1.000	53.272	55.253	- 1.981
LTV in Tsjechië i.r.t. Sberbank lening	%	54,2	56,5	- 2,3
LTV in Slowakije i.r.t. Tatra Banka lening	%	29,8	32,3	- 2,5
Totale LTV (deze LTV wordt vanaf heden gebruikt)	%	41,6	46,6	- 5,0
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		1,54	1,06	+ 0,48
Debt Service (bank)	€ 1.000	1.869	1.987	- 118
Interest bankleningen	€ 1.000	800	1.037	- 237
Interestkosten converteerbare obligatie	€ 1.000	164	6	+158
Totaal interestkosten	€ 1.000	964	1.043	-79
OCF gecorrigeerd voor eenmalige lasten	%	8,84	9,31	- 0,47

2. VERSLAG Taxatiewaarden

(in € 1.000)	Land	2015	2014	Mutatie	Aanwijsbare 'reden'
Drahobejlova	Tsjechië	1.786	1.662	+7,5	Stijgende huurinkomsten
Palmovka	Tsjechië	3.223	3.086	+4,4	Stijgende huurinkomsten
Karlin	Tsjechië	3.795	3.635	+4,4	-
VUP	Tsjechië	2.204	2.253	-2,2	Dalende huurinkomsten
Newton House	Tsjechië	4.694	4.594	+2,2	Wisselkoers
Totaal		15.702	15.230	+3,1	
Zahradnicka	Slowakije	4.210	4.100	+2,7	-
Prazska 2	Slowakije	2.630	2.740	-4,0	-
Prazska 4	Slowakije	2.520	2.500	+0,8	-
Kriva 18	Slowakije	3.140	2.890	+8,7	Investeringsen
Kriva 23	Slowakije	3.020	2.840	+6,3	Investeringsen
Gemerska	Slowakije	1.460	1.620	-9,9	Dalende huurinkomsten
Letna	Slowakije	9.940	9.880	+0,6	-
Vural (A. Rudnaya)	Slowakije	4.310	4.210	+2,4	-
Kosmalt	Slowakije	6.340	6.070	+4,5	Stijgende huurinkomsten
		37.570	36.850	+2,0	

2. VERSLAG

Na balansdatum



Nieuwe receptie A. Rudnaya



- Goede cijfers 1^e kwartaal 2016
 - Huurinkomsten: €1.472.000 [+2,6%]
 - Winst na belasting: €258.000 [+80,4%]
- Nieuwe langjarige huurovereenkomst met AT&T (Letna 45)
 - Letna 45 vertegenwoordigt circa 18,7% van het portfoliowaarde
- Nieuwe langjarige huurovereenkomst met KROS (A. Rudnaya/Vural)
- Acquisitie in Polen in de afrondende fase
- Gemiddelde looptijd van de huurcontracten nu 3,21 jaar.

2. VERSLAG Sinds 31-12-2011

	eenheid	31-12-2015	31-12-2011	Mutatie
Aantal gebouwen		14	18	-4
Eigen vermogen	€ 1.000	28.569	23.670	+4.890
Bankleningen	€ 1.000	22.164	36.766	-14.602
LTV (incl. alle leningen)	%	41,6	57,5	-15,9
Debt service	€ 1.000	1.869	3.340	-1.471
Rentekosten	€ 1.000	964	1.372	-408
Bruto inkomen	€ 1.000	6.431	9.578	-3.147
Bezettingsgraad	%	78,0	79,8	-1,8
Winst per aandeel	€	0,30	-3,92	-
OCF (TER)	%	8,84	14,60	-5,76

2. VERSLAG Balans

Activa	31-12-2015 (in € 1.000)	31-12-2014 (in € 1.000)	Passiva	31-12-2015 (in € 1.000)	31-12-2014 (in € 1.000)
Land en gebouwen	53.272	55.253*	Aandelenkapitaal	24.071	24.604
Overige activa	76	89	Herwaarderingsreserve	4.157	4.004
Belastinglatentie	710	748	Wisselkoersreserve	2.245	2.135
Vaste activa	54.058	56.090	Ingehouden winsten	-1.904	-2.189
			Eigen vermogen	28.569	28.554
Overige	485	854	Banklening	21.010	22.183
Liquide middelen	1.660	1.692	Belastinglatentie	4.271	4.004
Vlottende activa	2.145	2.546	Lang vreemd vermogen	25.281	26.187
			Kort vreemd vermogen	2.353	3.895
Totale activa	56.203	58.636	Totale passiva	56.203	58.636

* Incl GiTY

2. VERSLAG Resultatenrekening

	2015	2014
	(in € 1.000)	(in € 1.000)
Operationele huur- en service inkomsten	6.431	6.960
Operationele en servicekosten	- 3.509	- 4.002
Netto huurinkomsten	2.922	3.027
Netto waarderingsresultaat	- 6	- 96
Andere (financiële) inkomsten	104	133
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.020	3.064
Totaal bedrijfslasten (kosten)	- 1.340	- 1.284
Netto resultaat voor financieringslasten	1.680	1.780
Financieringslasten	- 979	- 1.075
Resultaat voor belasting	701	705
Belasting	- 263	419
Resultaat na belasting	438	1.124

3a. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Vaststelling van de jaarrekening over 2015 alsmede bepaling van de winstbestemming.

3b. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Voorstel van de Stichting Prioriteit om over 2015 €0,25 per aandeel uit te keren

4. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Verlening van decharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur.

5. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Verlening van decharge aan de raad van commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

6. ACQUISITIE

Poolse portfolio



- 11 moderne winkelobjecten in 10 regionale Poolse steden
 - 3 objecten met erfpacht
- Investeringsomvang €27,4 miljoen
- 10-jaars⁺ huurcontracten
- Bezettingsgraad is 90⁺%
- A-klasse hoofdhuurders als
 - Piotr i Pawel
 - Mila
 - Pepco
- €1.842.000 (eerste jaar)
- 22.747 m² verhuurbaar oppervlak

6. ACQUISITIE

Locaties



6. ACQUISITIE

Financiering

- Investeringsomvang €27,4 miljoen
- (Voorgenomen) combinatie van een claimemissie, uitgifte converteerbare obligatie, banklening en vendorsloan financiert aankoop

Aankoop		Financiering	
	(in € 1.000)		(in € 1.000)
Portfolio	27.400	Eigen vermogen	5.900
(Aankoop-)kosten	1.200	Converteerbare obligatie	3.500
		Banklening	(circa) 13.000
		Vendorsloan	6.200
Totaal (circa)	28.600	Totaal (circa)	28.600

6. ACQUISITIE

Indicatie *

	Eenheid	31-12-2015 nu	31-12-2015 na aankoop	Mutatie
Waarde panden	€ miljoen	53,3	80,8	+27,5
Eigen vermogen	€ miljoen	28,6	33,3	+ 4,7
Totale leningen	€ miljoen	22,2	44,9	+22,7
LTV (incl. nieuwe leningen)	%	41,6	55,6	+14,0
Bezettingsgraad	%	78,0	82,5	+ 4,5
Bruto inkomen	€ miljoen	6,4	10,2	+ 3,8

[Toevoeging na de AVA]

* Indicatie van de invloed van de aankoop van de Poolse retaillocaties op enkele kengetallen. De cijfers zijn (nog) niet ge-audit door KPMG Accountants N.V.

7. STRATEGIE

Het Fonds laten groeien door:

- A. Optimalisatie door kostenreducties en waardecreatie, opportunistische verkopen en herinvestering
- B. Aankoop van (hoogrenderend) onroerend goed
- C. Acquisitie van vastgoedfondsen met een grote discount ten opzichte van NAV

7. STRATEGIE

Optimalisatie

- Verkoop van non core assets in met name Slowakije
- Heronderhandelen van de bankfinanciering in Slowakije en Tsjechië (continue)
- Verder verlagen van de service leakage
- Verder verlagen van kosten



Gemerská 3 in Kosice, Slowakije

Bruto inkomsten (€)	195.000
Netto inkomsten (€)	31.000
Taxatiewaarde (eind 2015) (€)	1.460.000
Netto inkomsten/taxatie	2,1%

7. STRATEGIE

Aankoop

Toevoeging na de AVA

Een voorbeeld van een mogelijke aankoop



- Modern kantoorgebouw in Szczecin, Polen
- Gelegen in centrum van de stad
- Szczecin is de 7^{de} stad van Polen
- Szczecin heeft 400.000+ inwoners
- Oppervlakte 5.455 m²
- Gebouw heeft 120 parkeerplaatsen
- Bezettingsgraad 91,38%
- Bestaande bank voornemens gebouw te blijven financieren

7. STRATEGIE

Formele toezegging

- Arcona Capital zal, indien er een verzoek komt van aandeelhouders, een voorstel tot liquidatie op de AvA van 2019 agenderen
- Als een meerderheid van de aandeelhouders op de AvA voor liquidatie stemt (waarbij de opkomst substantieel (>25%) is, bevestigt Arcona Capital dat zij haar (uiterste) best doet het Fonds binnen een tijdspanne van twee jaar te liquideren (*'best effort principle'*)
- Beheerovereenkomst zal dan aangepast worden

7. PLAN VAN AANPAK

- Doel is om Fonds meer onder de aandacht te brengen.
- Daarbij kun je denken aan
 - Roadshows
 - Nieuwe fonds website
 - Aanwezigheid bij sector events
 - Vastgoedvergelijker
 - ExpoReal
 - Etc
 - Corporate Governance structuur aanpassen
 - Hanteren financiële agenda

8. STEMPUNT

Voorzitter RvC

Voorstel van de Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen.

1. Naamswijziging

ARCONA PROPERTY FUND N.V.

2. Update wettelijke bepalingen

3. Verhoging van het maatschappelijk aandelenkapitaal*

[Toevoeging na de AVA]

Het recht om aandelen uit te geven ligt (op dit moment) bij de Directie. De Directie geeft aan dat zodra het totaal uitstaande (en geplaatste) aandelenkapitaal (inclusief mogelijke aandelen uit bestaande en nieuwe convertibles) de 5 (vijf) miljoen aandelen overstijgt, de Directie toestemming zal vragen aan de AvA,

9. RONDVRAAG

Voorzitter RvC

10. SLUITING

Voorzitter RvC

CONTACT DETAILS

Arcona Capital Fund Management B.V.
Parkweg 4
7411 SG Deventer

Tel: +31 570 – 66 58 60
Fax: +31 570 – 66 58 66

www.arconacapital.com

