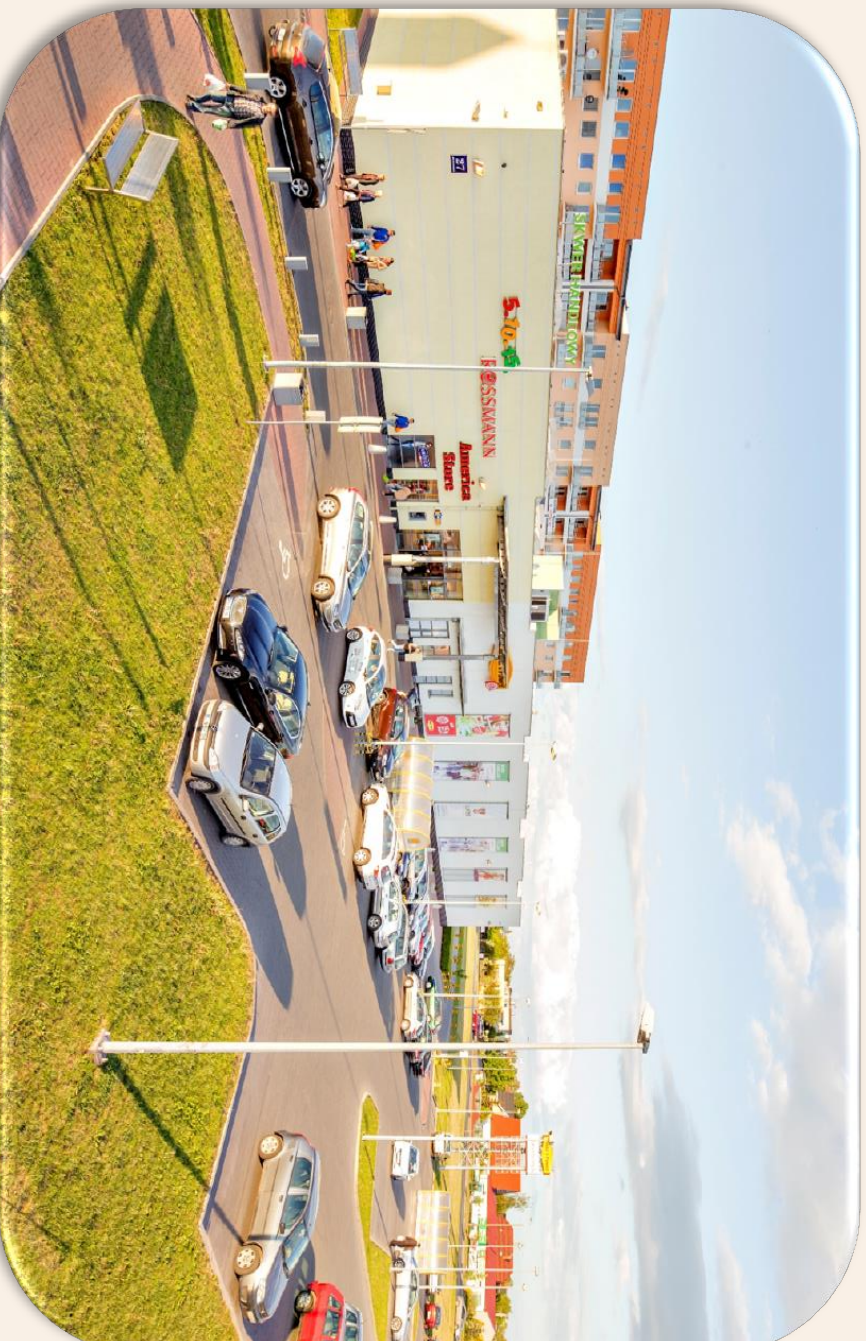


Algemene vergadering van Aandeelhouders Arcona Property Fund N.V.

18 mei 2017



AGENDA AVA

1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2016
3. Outlook
- 4a. Vaststelling van de jaarrekening over 2016 alsmede bepaling van de winstbestemming [**stempunt**]
- 4b. Voorstel van Stichting Prioriteit om over 2016 € 0,20 per aandeel uit te keren [**stempunt**]
5. Voorstel van Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen [**stempunt**]

AGENDA AVA

6. Verlening van décharge aan de Directie voor het door haar gevoerde bestuur [**stempunt**]
7. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht [**stempunt**]
- 8a. Voorstel om Deloitte te benoemen als accountant van de vennootschap [**stempunt**]
- 8b. Voorstel om Ernst & Young te benoemen als accountant van de vennootschap [**stempunt**]
9. Rondvraag
10. Sluiting

1. OPENING

2. VERSLAG | Kengetallen

	eenheid	31-12-2016	31-12-2015	Mutatie
Aantal gebouwen		22	14	+ 8
Totale activa	€ 1.000	83.952	56.203	+ 27.749
Eigen vermogen	€ 1.000	36.452	28.569	+ 7.883
Totale schulden	€ 1.000	47.500	27.634	+ 19.866
Bruto inkomen	€ 1.000	6.625	6.431	+ 194
Netto inkomen	€ 1.000	3.021	2.922	+ 99
LTV (incl. overige leningen)	%	49,3	41,0	+ 8,3
Bezettingsgraad	%	80,7	78,0	+ 2,7
Dividend per aandeel	€	n.a.	0,35	-
Beursskoers ultimo	€	5,40	8,35	-
NAV ultimo per aandeel	€	11,69	20,30	-

2. VERSLAG | Operationeel

- Verbetering van de bezettingsgraad van het portfolio
 - Portfolio: 80,7% [eind 2015: 78,0%]
 - Tsjechië: 95,6% [eind 2015: 90,8%]
 - Slowakije: 74,4% [eind 2015: 72,2%]
 - Polen: 90,4% [eind 2015: n.v.t.]
- Investerings in gebouwen 2016 bedroegen ca € 762.000 voor:
 - o.a. renovatie van Zilina, Kriva 18 en 23
- AT&T in Letna 45 Kosice
- Aankoop Poolse retail portfolio:
 - 8 assets eind december 2016 , 3 assets in maart 2017
- Externe waardering Tsjechische en Slowaakse portfolio ultimo 2016 laat een stijging van 1,4% zien
- 40,4% stijging portfolio-omvang in 2016

2. VERSLAG

Financiering en acquisitie Poolse portfolio

Pro forma balans

Acquisitie		Financiering	
	€ miljoen		€ miljoen
8 freehold assets	21,2	Bankfinanciering	10,5
		Claimmissie	8,6
		Converteerbare obligatie	3,5
3 lease hold assets	4,7	Verkoperslening	4,7
Kosten en onvoorzien	1,4		
	27,3		27,3

2. VERSLAG | Financiering & hedges

- IRS swap bij Raiffeisenbank in Polen
- IRS was vereist door bank
- Fair value van de hedge wordt maandelijks in de intrinsieke waarde verwerkt
- De gevoeligheid is (+/- 100bp = +/- € 317.000)
- Beleid is dat er terughoudend wordt omgegaan met het aangaan van hedges

2. VERSLAG

Financieel | leningen

- Nieuwe bankleningen
- Afgelost op bestaande bankleningen
- Converteerbare obligatie aangetrokken

	31-12-2016	Afgelost /correctie	Opgenomen /correctie	31-12-2015
	(in € mln)	(in € mln)	(in € mln)	(in € mln)
Tatra Banka	0	-10.002	0	10.002
Slovenská Sporiteľna, a.s.	11.483	0	11.483	0
Sberbank	7.785	-769	0	8.554
Converteerbare obligatie	5.786	-109	3.500	2.395
Overig langlopend	67	0	8	59
Totaal langlopend	25.121	-10.880	14.991	21.010
Raiffeisen Bank	10.530	0	10.530	0
Raiffeisen Bank (BTW lening)*	4.873	0	4.873	0
Kortlopend deel bankleningen	1.299	0	145	1.154
Totaal kortlopend	16.702	0	15.548	1.154
Totaal rente dragende leningen	41.823	-10.880	30.539	22.164

* Lening is inmiddels volledig afgelost

2. VERSLAG | Financieel

	eenheid	2016	2015	Mutatie
Totaal rente dragende leningen	€ 1.000	41.823	22.164	+ 19.659
Taxatiewaarde gebouwen	€ 1.000	74.806	53.272	+ 21.534
LTV in Tsjechië i.r.t. Sberbank lening	%	50,7	54,2	
LTV in Slowakije i.r.t. Slovenska Spor. lening	%	32,9	29,8	
LTV in Polen i.r.t. Raiffeisen Polbank lening	%	50,2	-	
Totale LTV	%	49,3	41,0	+ 8,3
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		1,59	1,54	+ 0,05
Interest bankleningen	€ 1.000	794	800	- 6
Interestkosten converteerbare obligatie	€ 1.000	232	164	+ 68
Totaal interestkosten	€ 1.000	1.026	964	+ 62

2. VERSLAG | Balans

Activa	31-12-16	31-12-15	Passiva	31-12-16	31-12-15
	(in € 1.000)	(in € 1.000)		(in € 1.000)	(in € 1.000)
Land en gebouwen	74.806	53.272	Aandelenkapitaal	32.518	24.071
Overige activa	657	737	Herwaarderingsreserve	4.524	4.157
Belastinglatentie	891	710	Wisselkoersreserve	1.973	2.245
Vaste activa	76.354	54.795	Ingehouden winsten	-2.563	-1.904
			Eigen vermogen	36.452	28.569
Overige	5.832	485	Banklening	25.195	21.010
Liquide middelen	1.766	923	Belastinglatentie	4.177	4.271
Vlottende activa	7.598	1.408	Lang vreemd vermogen	29.372	25.281
			Kort vreemd vermogen	18.128	2.353
Totale activa	83.952	56.203	Totale passiva	83.952	56.203

2. VERSLAG | Resultatenrekening

	2016	2015
	(in € 1.000)	(in € 1.000)
Operationele huur- en service inkomsten	6.625	6.431
Operationele en servicekosten	- 3.604	- 3.509
Netto huurinkomsten	3.021	2.922
Netto waarderingsresultaat	- 208	- 6
Andere (financiële) inkomsten	299	104
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.112	3.020
Totaal bedrijfslasten (kosten)	- 2.279	- 1.340
Netto resultaat voor financieringslasten	833	1.680
Financieringslasten	- 1.366	- 979
Resultaat voor belasting	- 533	701
Belasting	241	- 263
Resultaat na belasting	- 292	438

3. OUTLOOK

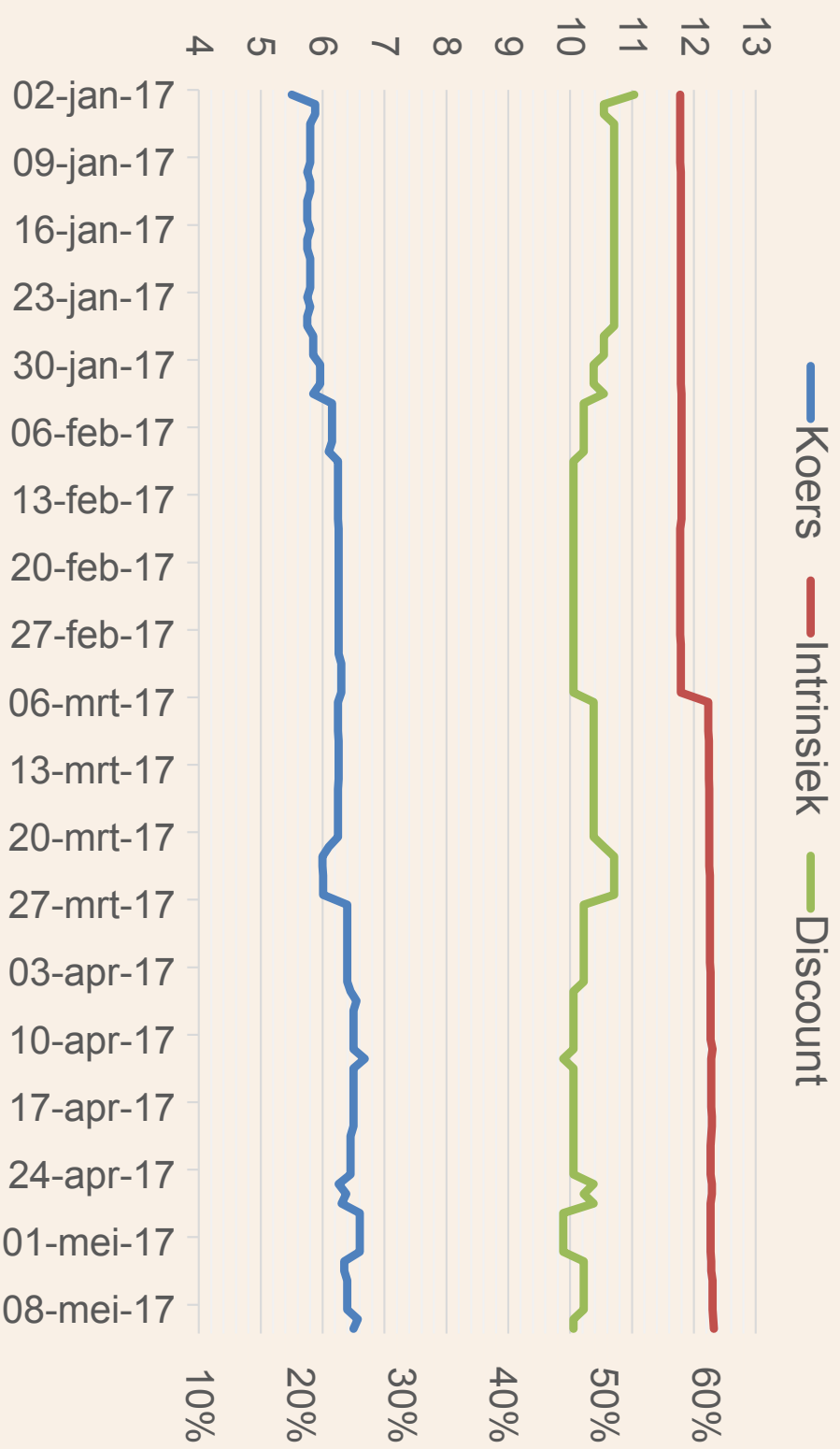
Q1 resultaten

- Cijfers 1^e kwartaal 2017 [t.o.v. Q1 2016]
 - Huurinkomsten: € 1.976.000 [+34%]
 - Winst voor belasting: € 1.438.000 [+336%]
 - Waarderingsresultaat Polen € 1.217.000
- Acquisitie in Polen volledig afgerond
- Overeenkomst Slovak Telecom (€ 105.000 p.j.)
- Verkoop HUB gedeelte afgerond (€ 200.000)

	Exclusief Polen	Polen	Inclusief Polen
Fair Value (in € miljoen)	53.821	27.203	81.024
Bezettingsgraad	80,8%	90,8%	84,1%
Geografisch (in € miljoen)			
Tsjechië	16.113	0	16.113
Slowakije	37.708	0	37.708
Polen	0	27.203	27.203
Type vastgoed (in € miljoen)			
Kantoren	39.289	0	39.289
Winkels	2.691	27.203	29.894
Rest	11.841	0	11.841

3. OUTLOOK

Koers, intrinsieke waarde en discount



3. OUTLOOK

1. Optimalisatie | Poolse retail portefeuille
2. Optimalisatie | Verkoop Gemerska Q3/Q4 2017
3. Optimalisatie | Creatie waarde in Karlin in Praag
4. Uitbreiding | acquisitie MARIS
5. Uitbreiding | acquisitie winkelcentrum Slowakije
6. Notering voor Arcona Property Fund in Praag
7. Herfinanciering leningen (1^e helft 2018)
8. Dividendbeleid

3. OUTLOOK | Optimalisatie



Slupsk (75.000 inwoners) ●

Gdansk (750.000) ●

Bydgoszcz (360.000) ○

Grudziadz (100.000) ●

Torun (205.000) ○

Inowroclaw (2x, 75.000) ●

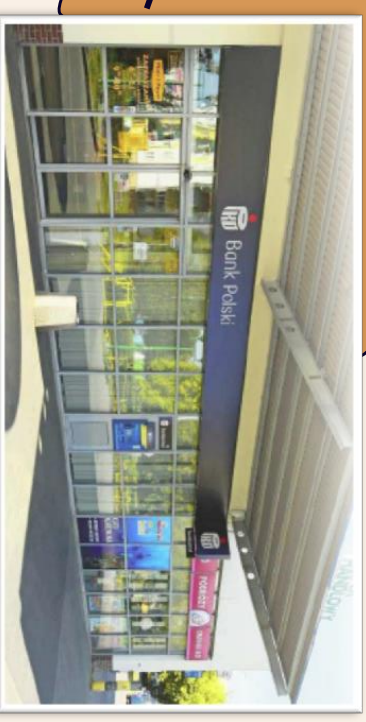
Warschau

Kalisz (104.000) ●

Lodz (715.000) ○

Piotrkow Trybunalski (75.000) ●

Glogow (70.000) ●



● freehold

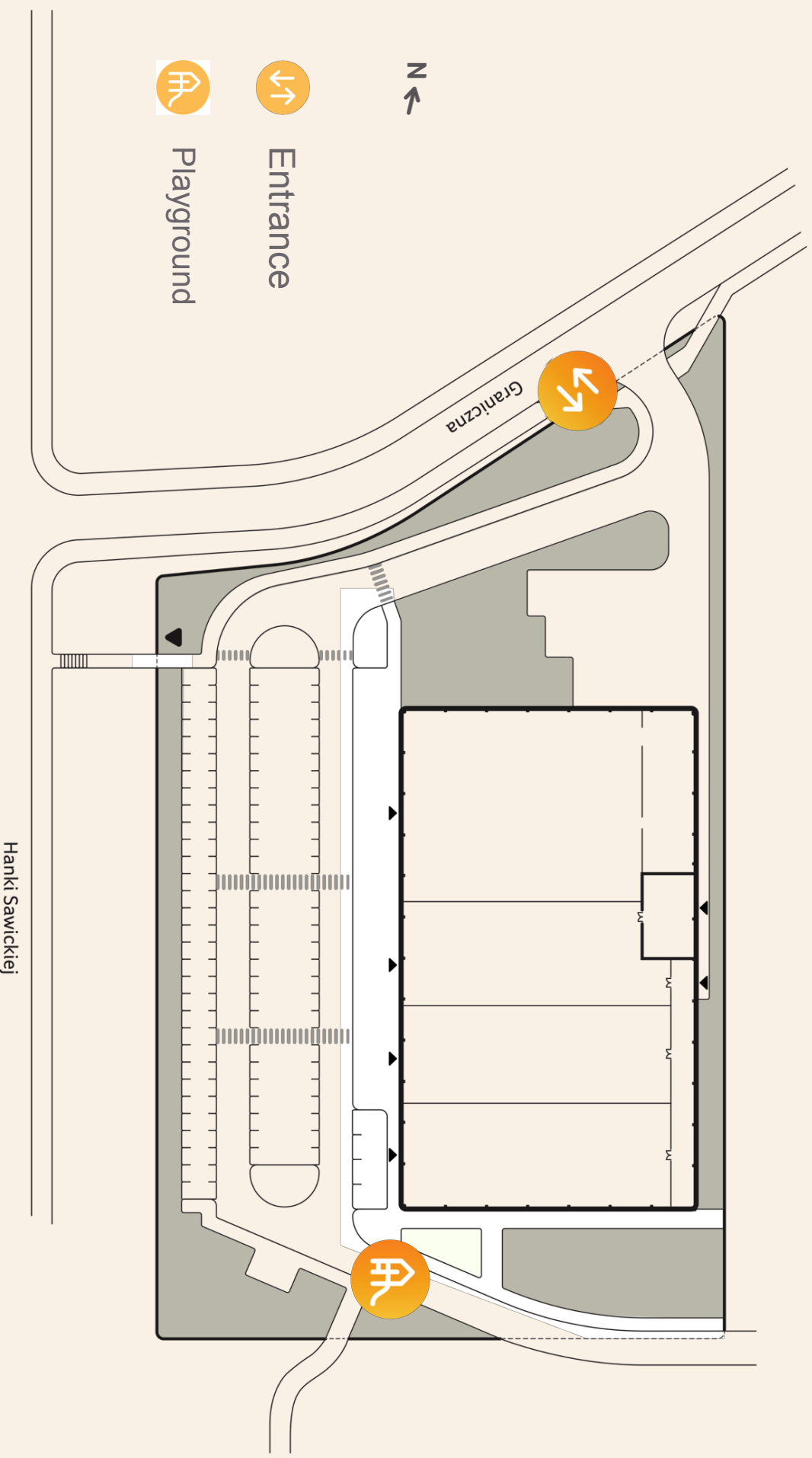
○ Leasehold (erfpacht)

3. OUTLOOK | Optimalisatie Kalisz



- 3.000 m² verhuurbaar oppervlak
- Uitrollen van nieuw concept (logo, lay-out)
- Al door diverse geïnteresseerde huurders benaderd
- O.a. grote fitnessketen voor 1.500 m²
- Extra huuropbrengst 1-op-1 in resultaat
- Financiering voor Kalisz dan veiliggesteld

3. OUTLOOK | Optimalisatie Kalisz



3. OUTLOOK | Optimalisatie (bijv. ŁÓDŹ)

Voor



Na



o.a. 15% extra
verhuurbaar oppervlak

3. OUTLOOK

Optimalisatie | Verkoop Gemerska



Gemerská 3 in Kosice, Slowakije

Verkoop in Q3/Q4

Bruto inkomsten (€)	198.000
Netto inkomsten (€)	35.000
Taxatiewaarde (eind 2016) (€)	1.433.000
Netto inkomsten/taxatie	2,4%

Verkoop andere non-core assets volgen

3. OUTLOOK | Optimalisatie Karlin



- In dit gebouw in Praag bestaat de mogelijkheid voor de creatie van een fitnessruimte van 400 m² in de kelderruimte
- Voorheen is deze ruimte beschouwd als onverhuurbaar
- Creatie van deze ruimte, zal leiden tot extra huurinkomsten en een hogere waardering van het gebouw Karlin

3. OUTLOOK | Uitbreiding MARIS



- 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: 90,4%
- NOI 1^e jaar: € 740.900
- Yield bij aanvang: 8,6%

3. OUTLOOK | Uitbreiding MARIS



- Aankoopprijs € 8.960.000

Financiering

- Banklening € 7.150.000 (31-03-17)
- Obligatie € 2 – 2,5 miljoen

Conditie bank lening (nog in onderhandeling)

- DNB Bank Polska S.A.
- Loopt af op 30 november 2019
- Rente 3%
- Jaarlijkse aflossing € 450.000

3. OUTLOOK

Uitbreiding | winkelcentrum Slowakije



- Modern retail centrum in Kosice
- Totale oppervlakte 24.000 m²
- 1.250 parkeerplaatsen
- Slovenska Sportelna is bereid om aankoop te financieren
- Initiële investeringsomvang € 11 miljoen
- Huur circa € 1,3 miljoen (11,3% aanvangsrendement)

3. OUTLOOK | Notering Praag

- 2^{de} notering aan effectenbeurs in Praag
- Verwachte afronding Q3/Q4 2017
- Interesse in het aandeel vergroten
- Betere liquiditeit/verhandelbaarheid
- Meer aandacht regio waar vastgoed gelegen is
- Enig beursgenoteerde vastgoedfonds in Praag

3. OUTLOOK | Herfinanciering

- In 2018/2019 lopen aantal financieringen af:
 - Converteerbare obligaties
 - Verkoperslening Polen
 - Financiering DNB Polska Bank (Maris)
- Totaal bedrag circa € 15 miljoen
- Herfinanciering middels uitgifte van een obligatie met als zekerheid onroerend goed in Polen (Maris en 3 leaseholds)
- Waarde onroerend goed circa € 15 miljoen
- Details obligaties volgen eind Q4 2017 /begin Q1 2018

3. OUTLOOK | Dividendbeleid

- Prospectus: *“Binnen een periode van twee tot vier jaar wordt gestreefd naar een dividendrendement van 8% op de beurskoers op jaarbasis”*
- Vragen van beleggers om dividendbeleid nader te specificeren
- Management streeft naar twee keer per jaar een uitkering in cash
- Goede mogelijkheid hiervoor is een pay-out ratio over het operationele resultaat (zonder waarderingsresultaat)
- Management zal uiterlijk met de publicatie van het halfjaarverslag een pay-out ratio bekend maken

4a. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Vaststelling van de jaarrekening over 2016 alsmede bepaling van de winstbestemming

4b. STEMPUNT

Voorzitter RvC

Toelichting

- In 2016 is geld opgehaald via emissie. Minder logisch om direct weer cash uit te keren
- De intentie is om de trend van tweemaal per jaar een dividenduitkering voort te zetten
- De verwachting is dat er voldoende cash uit normale bedrijfsvoering gegenereerd wordt om op basis van de halfjaarcijfers een interim dividend uit te keren in het derde kwartaal
- Op basis van timing is daarom besloten tot een voorstel voor stock dividend
- Voorstel van de Stichting Prioriteit om over 2016 € 0,20 per aandeel uit te keren
- Uitkering in aandelen: 32 aandelen geven recht op 1 nieuw aandeel

- Voorstel van de Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen.

5. STEMPUNT

Voorzitter RvC

Wijziging

Na artikel 28.8 worden twee **nieuwe artikelen** ingevoegd, luidende als volgt:

28.9 De prioriteit kan besluiten dat een uitkering op gewone aandelen geheel of gedeeltelijk niet in geld plaatsvindt, maar in gewone aandelen in de vennootschap of in enige andere vorm, of bepalen aandeelhouders een keuze te laten de uitkering te ontvangen in geld of in een andere vorm. De prioriteit kan de voorwaarden van een dergelijke keuze voor de aandeelhouders vaststellen.

28.10 Het vennootschapsorgaan dat bevoegd is te besluiten omtrent uitgifte van aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, is bevoegd te besluiten dat bij een uitgifte van aandelen en/of het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, de nominale waarde van deze aandelen zal worden volgestort ten laste van het uitkeerbare eigen vermogen."

6. STEM PUNT

Voorzitter RvC

- Verlening van décharge aan de Directie voor het door haar gevoerde bestuur.

7. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Verlening van decharge aan de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht

8a. STEMPUNT

Voorzitter RvC

Tenderproces:

- Gedurende 2016 zijn er gesprekken geweest met Deloitte en EY
- Op basis van invulling, prijs en aanwezigheid in de lokale markten is er gekozen voor Deloitte

Opdracht:

- Audit Polen (ACREP, ACRET), Slowakije (ACRES), Tsjechië (ACREB) en Nederland (Arcona Property Fund N.V.)
- Jaarlijkse audit op IFRS basis

Conditie:

- Termijn: 3 jaar, kosten: € 93.000 p.j. en goede aanwezigheid in de regio

Voorstel om Deloitte te benoemen als accountant van de vennootschap

8b. STEMPUNT

Voorzitter RvC

- Voorstel om Ernst & Young te benoemen als accountant van de vennootschap

9. RONDVRAAG

Voorzitter RvC

10. SLUITING

Voorzitter RvC

CONTACT DETAILS

Arcona Capital Fund Management B.V.
Hogehilweg 17 - 4
Amsterdam

T: +31(0)20 82 04 720



www.arconapropertyfund.nl

BILLAGEN

BIJLAGE | Taxatiewaarden

(in € 1.000)	Land	2016	2015	Mutatie	Aanwijsbare 'reden'
Drahobejlova	Tsjechië	1.854	1.786	3,8%	Stijgende huurinkomsten
Palmovka	Tsjechië	3.354	3.223	4,1%	Stijgende huurinkomsten
Karlin	Tsjechië	4.010	3.795	5,7%	Stijgende huurinkomsten
VUP	Tsjechië	2.021	2.204	- 8,3%	Gedeelte held for sale
Newton House	Tsjechië	4.878	4.694	3,9%	Stijgende huurinkomsten
Totaal Tsjechië		16.117	15.702	2,6%	
Zahradnicka	Slowakije	4.302	4.210	2,2%	-
Prazska 2	Slowakije	2.650	2.630	0,8%	-
Prazska 4	Slowakije	2.619	2.520	3,9%	Stijgende huurinkomsten
Kriva 18	Slowakije	2.812	3.140	- 10,4%	Parkeerhuur bij Kriva 23
Kriva 23	Slowakije	3.263	3.020	8,0%	Inclusief parkeerhuur
Gemerska	Slowakije	1.433	1.460	- 1,8%	Dalende huurinkomsten
Letna	Slowakije	10.110	9.940	1,7%	-
Vural (A. Rudnaya)	Slowakije	4.348	4.310	0,9%	-
Kosmalt	Slowakije	6.171	6.340	- 2,7%	Dalende huurinkomsten
Totaal Slowakije		37.708	37.570	0,4%	

BIJLAGE | Taxatiewaarden

(in € 1.000)	Land	2016	2015	Mutatie	Aanwijsbare 'reden'
Laubitz	Polen	2.381	-	-	n.v.t.
Lecia Inowroclawia	Polen	3.569	-	-	n.v.t.
Krzemowa	Polen	2.930	-	-	n.v.t.
Plutona	Polen	1.799	-	-	n.v.t.
Kalinkowa	Polen	3.015	-	-	n.v.t.
Wokska Polsiekgo	Polen	3.932	-	-	n.v.t.
Wolnosc	Polen	1.353	-	-	n.v.t.
Graniczna	Polen	2.006	-	-	n.v.t.
		20.985	-		