

Algemene vergadering van Aandeelhouders Arcona Property Fund N.V.



30 juni 2020

AGENDA | AvA

1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019
3. Company update
4. Vaststelling van de jaarrekening over 2019 alsmede bepaling van de winstbestemming **[stempunt]**
5. Vaststelling van het Bezoldigingsbeleid en – verslag over 2019 **[stempunt]**
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]**
8. Rondvraag;
9. Sluiting.

1. OPENING

2. VERSLAG | Kengetallen

	eenheid	31-12-19	31-12-18	Mutatie	%
Aantal gebouwen		27	24	3	+ 12,5%
Totale activa	€ 1.000	107.498	92.657	14.841	+ 16,0%
Eigen vermogen (div.)	€ 1.000	48.323	40.911	7.412	+ 17,4%
Totale schulden	€ 1.000	59.498	51.746	7.752	+ 15,0%
Bruto inkomen I-f-I	€ 1.000	11.059	10.798	261	+ 2,4%
Netto inkomen I-f-I	€ 1.000	5.220	4.819	401	+ 8,3%
LTV (incl. overige leningen)	%	50,0	50,5	0,5	-/- 1,0%
Bezettingsgraad	%	84,3	86,9	-/- 2,6	-/- 3,0%
Beurskoers ultimo	€	6,00	7,10	-/- 1,10	-/- 15,5%
NAV ultimo per aandeel	€	13,14	13,65	-/- 0,51	-/- 3,7%

2. VERSLAG | Balans

Activa	31-12-19	31-12-18	Passiva	31-12-19	31-12-18
	(in € 1.000)	(in € 1.000)		(in € 1.000)	(in € 1.000)
Land en gebouwen	80.992	89.032	Aandelenkapitaal	38.104	31.176
Overige activa	562	444	Herwaarderingsreserve	7.059	7.661
Belastinglatentie	367	236	Overige reserves	9.126	7.257
Vaste activa	81.921	89.712	Ingehouden winsten	-/- 6.289	-/- 5.183
			Eigen vermogen	48.000	40.911
Assets held for sale	18.785	-			
Overig	4.346	1.251	Banklening	33.448	26.519
Liquide middelen	2.446	1.694	Belastinglatentie	4.684	4.606
Vlottende activa	25.577	2.945	Lang vreemd vermogen	38.132	31.125
			Kort vreemd vermogen	21.366	20.621
Totale activa	107.498	92.657	Totale passiva	107.498	92.657

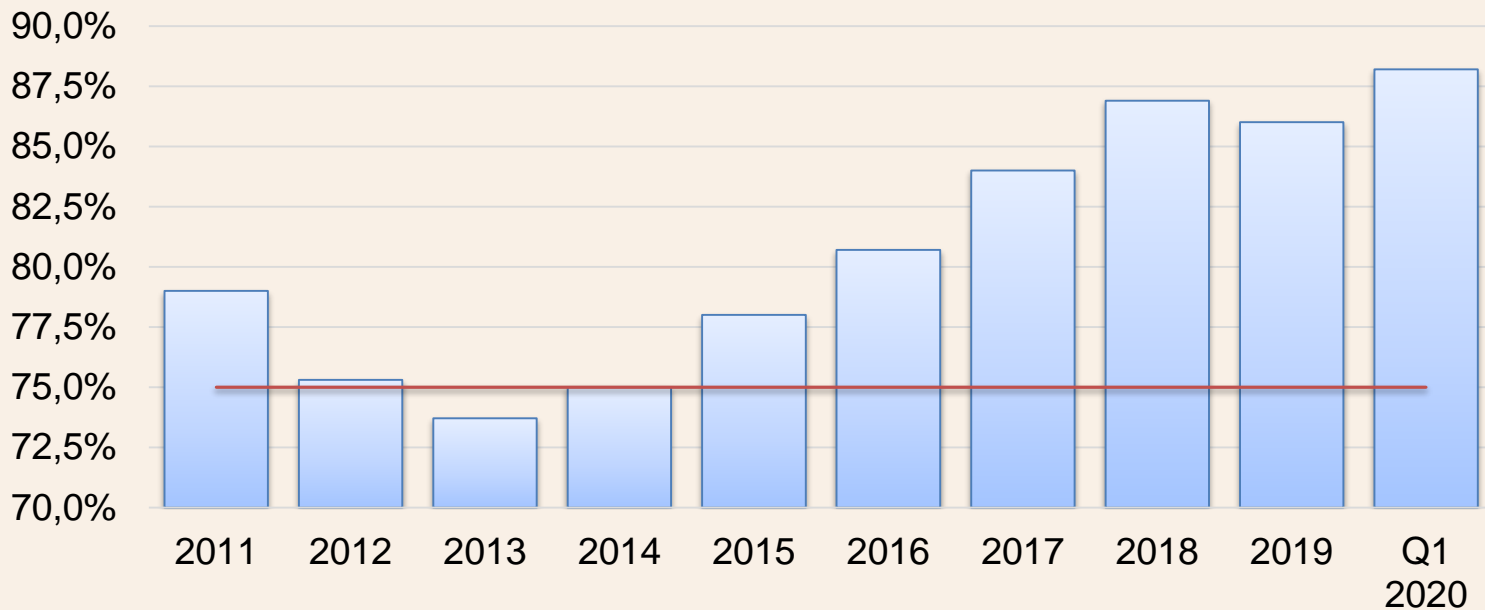
2. VERSLAG | Resultatenrekening

	2019	2018	delta
	(in € 1.000)	(in € 1.000)	(in € 1.000)
Operationele huur- en service inkomsten	11.059	10.798	261
Operationele en servicekosten	-/- 5.839	-/- 5.979	140
Netto huurinkomsten	5.220	4.819	401
Netto verkoop- en waarderingsresultaat	-/- 905	-/- 1.336	431
Andere (financiële) inkomsten	635	406	229
Totaal bedrijfsopbrengsten	4.950	3.889	1.061
Totaal bedrijfslasten (kosten)	-/- 2.362	-/- 1.986	-/- 376
Netto resultaat voor financieringslasten	2.588	1.903	685
Financieringslasten	-/- 2.071	-/- 1.757	-/- 314
Resultaat voor belasting	517	146	371
Belasting	-/- 424	-/- 343	81
Resultaat na belasting	93	-/- 197	290

2. VERSLAG | Direct resultaat

	2019	2018	delta
	(in € 1.000)	(in € 1.000)	(in € 1.000)
Direct resultaat (incl. verkoopresultaat)	1.422	1.482	-/- 60
Verkoopresultaat	0	0	0
Direct resultaat (voor belasting zonder verkoop)	1.422	1.482	-/- 60
Indirect resultaat (voor belasting)	-/- 905	-/- 1.336	431
Resultaat voor belasting (zonder verkoop)	517	146	371
Belasting	-/- 424	-/- 352	72
Resultaat na belasting	93	-/- 197	290

2. VERSLAG | Ontwikkeling bezettingsgraad

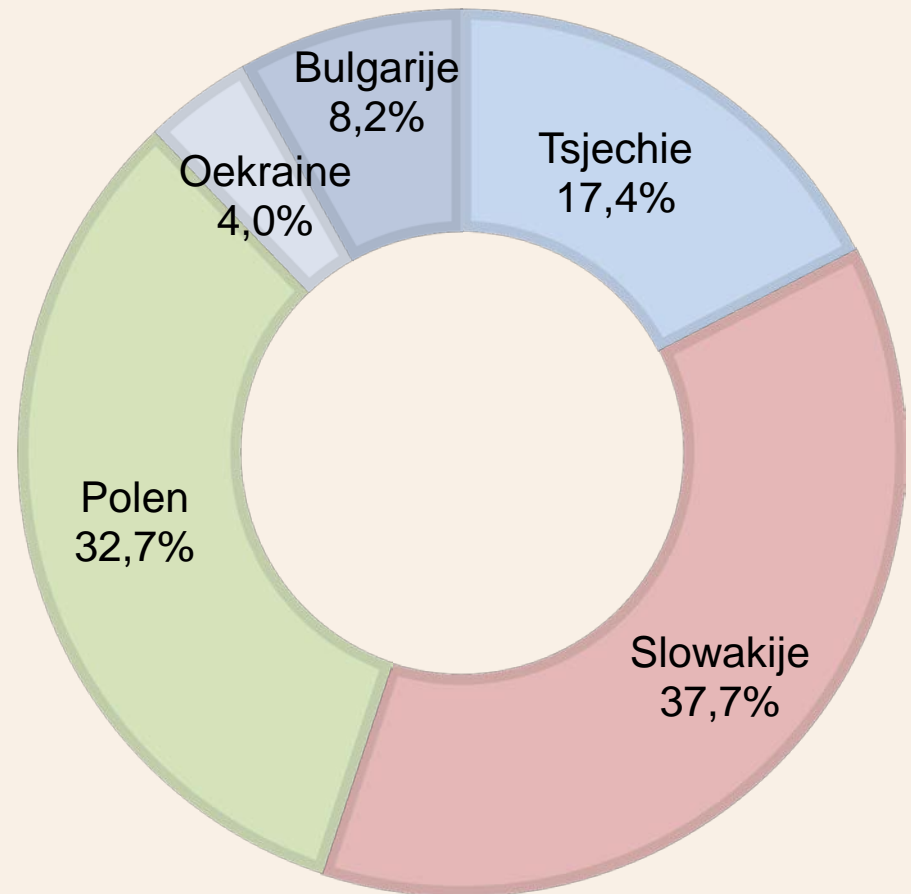


- Sinds 2013 is sprake van een stijgende trend

2. VERSLAG | Situatie per 31 maart 2020

31-03-2020

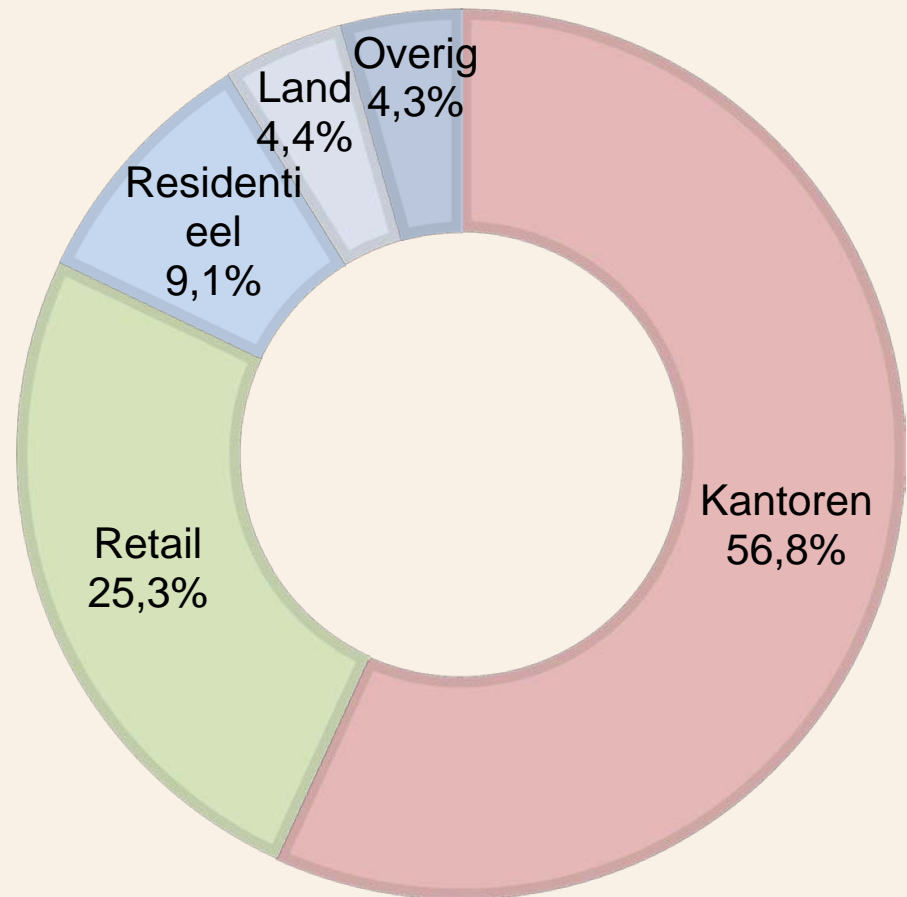
Fair Value (in € 1.000)	99.987
Bezettingsgraad	88,2%



2. VERSLAG | Situatie per 31 maart 2020

31-03-2020

Fair Value (in € 1.000)	99.987
Bezettingsgraad	88,2%



3. COMPANY UPDATE | COVID-19

- In de landen waar het Fonds actief is, zijn de COVID-19 restricties versoepeld
- Management heeft drie-scenario's gemaakt en gepresenteerd in het jaarverslag 2019

Scenario in jaarverslag	<i>Worst</i> Case	<i>Central</i> Case	<i>Best</i> Case
Daling huurinkomsten op jaarbasis (in %)	-/- 23,5	-/- 14,1	-/- 10,5
Netto huurinkomsten (in mln. €)	4,00	4,49	4,68

- De scenario's maken onderscheid in de snelheid van herstel
- De scenario's (op basis van snelheid van herstel) zijn in maart 2020 geprognosticeerd op basis van de recente reguliere portfolio inkomsten (zonder verkopen) ten behoeve van de bepaling van de impact van de COVID19 pandemie op de 2020 huurinkomsten op fondsniveau

3. COMPANY UPDATE | COVID-19

- De cijfers tot en met 26 juni zijn voor het Fonds op basis van eerste indicaties **minder negatief** dan eerder aangenomen
- De onderstaande tabel is op basis van een vergelijking met het scenario **Best Case**

	<i>Werkelijk</i>	<i>Best case</i>	
	26 juni 2020	maart 2020	Delta
Daling huurinkomsten op jaarbasis (in %)	-/- 8,9	-/- 10,5	+ 1,6
Netto huurinkomsten (in mln. €)	4,76	4,68	+ 0,08

- Zoals aangegeven heeft het Fonds geen exposure naar bedrijven actief in reizen, evenementen of sport

3. COMPANY UPDATE | COVID-19

- Ontwikkeling (ontvangen) huurinkomsten
 - Volledige huur over het eerste kwartaal 2020 is ontvangen
 - In de onderstaande tabel de ontwikkeling in de huur over april en mei

	26 juni	10 juni	14 mei
	In %	In %	In %
April huur (in % van budget)	83	75	70
Mei huur (in % van budget)	81	63	-

- De directie verwacht dat de huurinkomsten over de maanden april en mei nog verder zullen oplopen door ondersteunde programma's vanuit de lokale overheden waarop ondernemers wachten.

3. COMPANY UPDATE | Leningen

- Openstaande financieringen 2020:
 - De **aflossing** van de RECE lening van €4,21 miljoen in december 2020
 - De **herfinanciering** van de DNB Nord Bank lening van €5,9 miljoen in december 2020
 - De **aflossing** van twee leningen van €2,5 miljoen in december 2020
- Hoe te realiseren:
 - Aflossing van de RECE lening uit de verkoop van vastgoed
 - Herfinanciering van de DNB Nord Bank middels een nieuwe lening van een andere bank in Polen
 - Aflossing van de twee leningen van €2,5 miljoen uit verkoop vastgoed

3. COMPANY UPDATE | Leningenoverzicht

(in € miljoen)	31-12-2019	31-12-2018	Delta
Slovenská Sporitelna, a.s.	12.061	9.612	2.449
Sberbank CZ	8.264	0	8.264
BNP Paribas	7.823	8.382	-/- 559
Converteerbare obligatie	3.441	3.412	29
Overig langlopend	0	4.710	-/- 4.710
Totaal langlopend	33.018	26.116	+ 6.902
DNB bank	5.998	6.396	-/- 398
Slovenská Sporitelna, a.s.	927	957	-/- 30
Sberbank CZ	334	7.073	-/- 6.739
BNP Paribas	384	1.251	-/- 867
Alpha Bank (<u>nieuw</u>)	2.257	-	+ 2.257
Converteerbare obligatie	171	1.056	-/- 885
Overig kortlopend	7.538	2.000	5.538
Totaal kortlopend	17.609	18.733	-/- 1.124
Totaal rente dragende leningen	50.627	44.849	+ 5.778

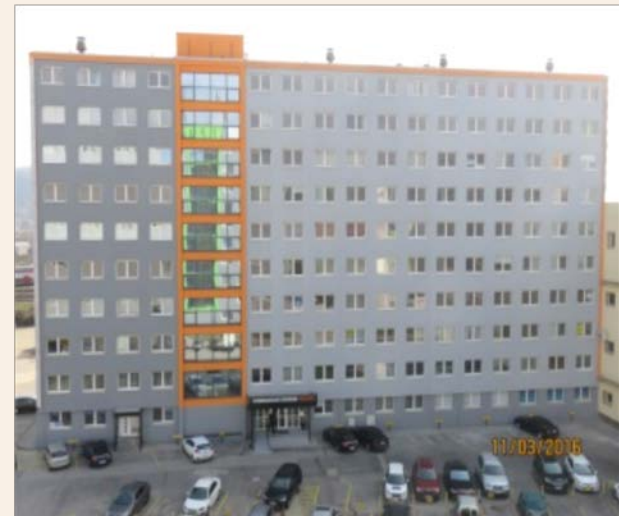
3. COMPANY UPDATE | Krivá 18 en 23

- Vijf gebouwen in Košice staan te koop
- Voor de gebouwen Krivá 18 en 23 zijn een aantal geïnteresseerden
- 1 partij heeft due diligence afgerond, andere partij voert due diligence uit
- De verwachting is dat verkoop in Q3 kan worden afgerond



Krivá 18

€2,91 miljoen taxatiewaarde 2019



Krivá 23

€3,36 miljoen taxatiewaarde 2019

3. COMPANY UPDATE | Verkopen

- Een partij heeft geboden op alle vijf objecten maar wil eventueel ook drie gebouwen (Pražská 2 & 4 en Kysucka 16) kopen
- Er heeft zich een nieuwe geïnteresseerde gemeld voor de vijf gebouwen
- De drie gebouwen (Kysucka 16, Prazka 2 en 4) zullen naar verwachting in Q4 verkocht worden



Pražská 2 & 4

€5,31 miljoen taxatiewaarde 2019



Kysucka 16

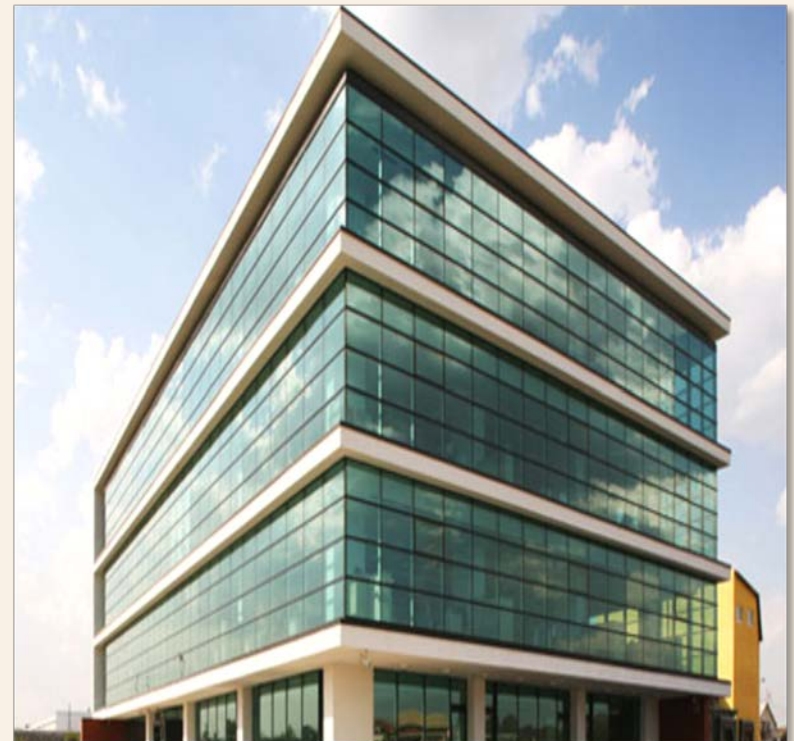
€6,03 miljoen taxatiewaarde 2019

3. COMPANY UPDATE | SPDI-assets

- Eerste fase aankoop SPDI-assets:
 - De aankoop van twee grondstukken in Oekraïne is in 2019 afgerond
 - De aankoop van het project Boyana in Bulgarije is in Q1 2020 afgerond
- Tweede fase aankoop SPDI-assets
 - (Afronding) van de aankoop van het grondstuk Almaz Pres (grondstuk van 3.614 m²) in Kiev in Oekraïne en
 - (Afronding) van de aankoop van kantoorgebouwen (EOS en Delenco) in Roemenië in H2 2020

3. COMPANY UPDATE | EOS building

- Het EOS gebouw, langjarig verhuurd aan Danone (2025)
- Bruto verhuurbaar 3.386 m²
- Bezettingsgraad 100%
- Gelegen in het noordoosten van Boekarest, naast een productiefaciliteit en opslag
- In de nabijheid van de ringweg en de E60 en E85



3. COMPANY UPDATE | Delenco gebouw

- De aankoop van een belang van circa 25% in het Delenco gebouw
- Bruto verhuurbaar 10.280 m²
- De bezettingsgraad is 100%
- Huurders: ANCOM Telecom (70%), AKKA (21%) Technologies, Mega Image (6) en overig (3%)
- Gelegen dichtbij het centrum van Boekarest
- Het gebouw heeft 2 ondergrondse parkeerniveaus en 11 verdiepingen



3. OUTLOOK | Verkoop van activa

- Vijf Košice-objecten verkopen
- Met de opbrengst niet-bancaire leningen aflossen
- Dit kan uitgebreid worden met opbrengst uit andere non-core assets

3. OUTLOOK | Situatie vastgoedmarkt

- De bezetting in Centraal-Europa keert nu terug naar normaal. De meeste kantoren, winkels, winkelcentra en restaurants zijn weer open en in bedrijf.
- Er zijn nog geen aanwijzingen voor wijdverbreide faillissementen als gevolg van de pandemie.
- Het algemeen sentiment op de onroerendgoedmarkt is voorzichtig, aangezien marktspelers wachten op duidelijk bewijs van toekomstige trends.
- Sectoren als koopwoningen, logistiek en regiokantoren blijven de interesse van kopers trekken, met prijzen die vergelijkbaar zijn met 2019.
- De in de regio actieve banken blijven leningen verstrekken voor transacties en ondersteunen over het algemeen de markt.
- We verwachten dat dit voorzichtig optimistische sentiment zal blijven bestaan tot en met H2 2020.

3. OUTLOOK | Strategie

- Drie scenario's gepresenteerd op 19 maart 2020:
 - 1: Košice objecten verkopen, leningen aflossen en resterende verkoopopbrengst investeren in nieuw vastgoed
 - 2: Košice objecten verkopen, leningen aflossen en restende opbrengst gebruiken voor inkoop aandelen
 - 3: Fonds in liquidatie brengen
- Management heeft op BAVA op 19 maart 2020 aangegeven dat het 2^{de} scenario op dat moment meest verstandig was/is

3. OUTLOOK | Strategie verkoop OG

- Verkoop van onroerend goed in de huidige markt is lastiger geworden door COVID-19:
 - Onzekerheid omtrent toekomstige situatie huurders
 - Onzekerheid omtrent taxatiewaarde van het vastgoed
 - Onzekerheid omtrent het verkrijgen van (bank)financiering
 - Kopers zijn terughoudend maar er vinden nog wel transacties plaats

3. OUTLOOK | Strategie

- Fonds kent nog steeds dezelfde uitdagingen als in 2019:
 - Aflopende leningen in 2020 (circa € 13,5 mln.) moeten worden geherfinancierd
 - Verkoop van meest risicovolle assets (o.a. Košice) blijft lastig
 - Onzekere vastgoedmarkt zoals eerder beschreven
 - Fonds blijft met aantal illiquide assets zitten
 - Liquidatie(-dreiging) zal lokaal snel bekend zijn, wat onderhandelingspositie ondermijnt
 - Liquidatie(-dreiging) zet NV structuur onder druk met alle gevolgen van dien

3. OUTLOOK | Strategie 1^{ste} scenario

- Košice objecten verkopen, leningen aflossen en resterende verkoopopbrengst investeren in nieuw vastgoed:
 1. Verkoop Košice objecten blijft lastig en is tijdrovend
 2. Met opbrengst verkopen worden (aflopende) leningen afgelost
 3. Met resterende vrije cashflow wordt nieuw vastgoed aangekocht
- Bij de huidige beurskeurs is dit voor de directie nog geen reëel scenario.

3. OUTLOOK | Strategie 2^{de} scenario

- Košice non-core objecten verkopen, leningen aflossen en de (mogelijk) resterende opbrengst gebruiken voor de inkoop van eigen aandelen
 1. Zodra aflopende leningen zijn afgelost ontstaat een meer stabiele situatie
 2. Acquisitie SPDI afronden (zoals overeengekomen)
 3. Loan-to-value bedraagt dan circa 40%-45%
 4. Resterende financiële middelen kunnen gebruikt worden om aandelen in te kopen of dividend uit te keren
- In parallel met bovenstaande zal in overleg met bestaande en potentiële nieuwe aandeelhouders gewerkt worden aan een liquiditeit en een passende prijs van aandeelbelangen.

3. OUTLOOK | Strategie 3^{de} scenario

- Liquidatie van het fonds - liquidatie blijft zeer risicovol:
 - Herfinanciering van aflopende leningen in 2020 (circa € 13,5 mln) zal bij besluit tot liquidatie onmogelijk zijn en brengt de structuur in insolventie
 - Verkoop van meest illiquide assets in Košice loopt, maar is tijdrovend
 - De opbrengstwaarde van het vastgoed komt onder druk te staan door de tijdsdruk en huidige onzekere marktomstandigheden
 - Het eigen vermogen verdampt (in een hoog tempo)
 - Aandeelhouders blijven bij liquidatie een groot (voor de directie) onaanvaardbaar risico lopen
 - Liquidatie (op korte termijn) is geen alternatief scenario voor de huidige directie

3. OUTLOOK | Voorstel Directie

- Het voorstel van de Directie is:
 - Het volgen van tweede scenario
 - De SPDI acquisitie afronden (zoals overeengekomen)
 - Leningen herfinancieren/aflossen en daarmee een stabiele situatie creëren
 - Met liquide middelen geen nieuwe investeringen aangaan
- In overleg met aandeelhouders zullen we op zoek gaan naar:
 - a) Een bod op aandelen
 - b) Een nieuwe grote aandeelhouder
 - c) Een ordelijke verkoop van aanvullende non-core/ illiquide assets

4. VASTSTELLING JAARREKENING

Stempunt

- Vaststelling van de jaarrekening over 2019

5. VASTSTELLING BEZOLDIGINGSBELEID EN HET VERSLAG OVER 2019

Stempunt

- Vaststelling van de bezoldigingsbeleid en het verslag over 2019

6. DECHARGE AAN DE DIRECTIE

Stempunt

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

7. DECHARGE AAN DE RVC

Stempunt

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

8. RONDVRAAG

9. SLUITING

CONTACT DETAILS

Arcona Capital Fund Management B.V.
De Entree 55
NL-1101 BH Amsterdam

T: +31(0)20 82 04 720

www.arconapropertyfund.nl

