

## PERSBERICHT

Amsterdam, 6 april 2018

### **Arcona Property Fund N.V. zet met resultaten 2017 duidelijke groeifase in**

**Arcona Property Fund N.V., een beursgenoteerd fonds dat belegt in commercieel vastgoed in Centraal- en Midden-Europa, heeft over 2017 een nettowinst behaald van EUR 5,56 miljoen, tegen een nettoverlies van EUR 292.000 in 2016. Het operationeel resultaat steeg van EUR 748.000 naar EUR 2,13 miljoen, licht boven de eerder uitgesproken verwachting van EUR 2,08 miljoen. Voor 2018 verwacht Arcona Property Fund een verdere stijging van het operationeel resultaat tot EUR 2,4 miljoen. Arcona Property Fund wil groeien tot een omvang van EUR 500 miljoen in 2022.**

Guy Barker, Managing Director van fondsbeheerder Arcona Capital, zegt in een toelichting: “De onderliggende operationele performance van Arcona Property Fund liet in 2017 een voortgaande verbetering zien. De waardering van het vastgoed in portefeuille steeg, de omvang van het fonds groeide van EUR 83 miljoen naar EUR 99 miljoen, de leegstand nam af en de winstgroei liet een versnelling zien. Daarbij werden de resultaten positief beïnvloed door overname van elf winkelcentra en een kantoorgebouw in Polen sinds december 2016.”

“Arcona Property Fund heeft in 2017 een duidelijke groeifase ingezet die de komende jaren verder vorm moet krijgen, mede gesteund door de goede economische vooruitzichten voor de regio Centraal- en Midden-Europa”, aldus Barker. “Voor 2018 verwachten we een verdere stijging van het operationeel resultaat en ons doel is de omvang van het fonds te laten groeien van EUR 99 miljoen in 2017 tot EUR 500 miljoen in 2022, met een dividendrendement van 8% op de dan geldende beurskoers.”

### **Operationele ontwikkelingen**

De voortgaande strategische herweging van de portefeuille van Arcona Property Fund wierp in 2017 zijn vruchten af. In Polen werden in 2017 drie regionale winkelcentra en een modern kantoorgebouw overgenomen. Twee bezittingen in Slowakije en Tsjechië, die niet tot de kernportefeuille behoorden, werden in 2017 ruim boven de taxatiewaarde verkocht.

De overnames in Polen volgden op de acquisitie van acht regionale winkelcentra in Polen in december 2016, die in 2017 voor het eerst volledig meetelden in de resultaten. De transacties zorgden voor een groei van de totale omvang van Arcona Property Fund in 2017 naar EUR 99 miljoen, waarbij het aandeel van de belangrijke Poolse markt in de portefeuille significant toenam.

### **Financiële ontwikkelingen**

De bezettingsgraad van Arcona Property Fund steeg in 2017 van 80,7% naar 84,0%. De jaarlijkse netto-inkomsten van de portefeuille stegen van EUR 3,02 miljoen eind december 2016 naar EUR 4,80 miljoen eind december 2017.

Het direct resultaat voor belastingen bedroeg in 2017 EUR 3,16 miljoen, tegen een negatief resultaat van EUR 325.000 in 2016. Deze sterke verbetering was toe te schrijven aan het verkoopresultaat van het gebouw Drahojbejlova waar een boekwinst van EUR 2,2 miljoen werd gerealiseerd. Het indirect resultaat voor belastingen kwam als gevolg van een hogere waardering van de portefeuille uit op EUR 3,25 miljoen. Dat was in 2016 nog EUR 208.000 negatief.

De Loan-to-Value ratio van Arcona Property Fund steeg van 49,3% naar 52,7%. Het eigen vermogen steeg van EUR 36,45 miljoen naar EUR 42,31 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen Arcona Property Fund bedroeg eind 2017 3,17 miljoen. De netto vermogenswaarde per aandeel lag aan het einde van het jaar op EUR 13,37. De koers van het aandeel Arcona Property Fund steeg gedurende het jaar van EUR 5,40 naar EUR 7,40. De discount tussen de aandelenkoers en de netto vermogenswaarde nam af van 54% naar 44%.

De liquiditeit van het aandeel Arcona Property Fund liet in 2017 een verdere verbetering zien. Het aantal verhandelde aandelen op Euronext Amsterdam steeg met 118%, van 195.150 in 2016 naar 424.778 in 2017. Om de liquiditeit van het aandeel verder te vergroten, bestaat het voornemen om een tweede beursnotering te verkrijgen aan de effectenbeurs van Praag.

## **Dividend**

Arcona Property Fund stelt zich ten doel 35% van het operationeel resultaat uit te keren aan aandeelhouders. In augustus 2017 werd een interim-dividend uitgekeerd van EUR 0,10 in contanten. Om de trend van een stijgende jaarlijkse uitkering aan aandeelhouders voort te zetten, en rekening houdend met de 3,17 miljoen uitstaande aandelen, stelt het fonds voor over 2017 een slotdividend uit te keren van € 0,14 in contanten. Op basis van de slotkoers van het aandeel van EUR 7,40 bedroeg het dividendrendement per einde 2017 3,2%. De koers van het aandeel steeg gedurende 2017 met 37,0%.

## **Verwachting 2018**

Voor 2018 verwacht Arcona Property Fund een operationeel resultaat te kunnen realiseren van EUR 2,4 miljoen bij een gelijkblijvende portefeuille. Het streven is om hiervan 35% uit te keren aan de aandeelhouders.

## **Strategische doelstellingen**

Een verdere groei van de omvang van Arcona Property Fund is belangrijk voor de vergroting van de liquiditeit van het aandeel en de verhoging van de uitkering aan aandeelhouders. Voor de periode tot 2022 streeft het fonds naar een omvang van EUR 500 miljoen, met 30-50 vastgoedobjecten (eind 2017: 24 objecten), en een dividendrendement van 8% op de dan geldende beurskoers.

De nagestreefde geografische spreiding, waarbij Polen en Tsjechië als kernmarkten worden gezien voor de lange termijn, is als volgt:

Polen: 40% (EUR 200 miljoen, 2017: EUR 36,3 miljoen)

Tsjechië: 20% (EUR 100 miljoen, 2017: EUR 16,2 miljoen)

Slowakije: 10% (EUR 50 miljoen, 2017: EUR 37,3 miljoen)

Andere landen in de regio Midden-Europa : 30% (EUR 150 miljoen, 2017: EUR 0 miljoen)

Om de groei te realiseren richt Arcona Property Fund zich op de acquisitie van winkelcentra en van kantoorpanden met een omvang van EUR 5 tot EUR 15 miljoen. Voor de expansie wordt voornamelijk gekeken naar mogelijkheden in Polen en Tsjechië. Deze markten bieden in de regionale centra buiten de hoofdsteden nog voldoende aankoopmogelijkheden tegen aantrekkelijke rendementen. De economische vooruitzichten voor deze regio's zijn gunstig en Arcona Capital beschikt over een asset management team dat in 2017 is uitgeroepen tot beste team voor beleggingen in dit segment in deze landen.

Daarnaast zijn er vergevorderde plannen om vijf gebouwen uit de bestaande portefeuille te upgraden en uit te breiden, waarmee waarde zal worden gecreëerd voor de aandeelhouders. En er wordt gekeken naar mogelijkheden voor investeringen in andere landen in de regio.

Voor 2018 voorziet Arcona Property Fund een uitbreiding van de portefeuille door acquisities met een totale omvang van ca. EUR 50 miljoen.

Arcona Property Fund wil vasthouden aan de strategie van een conservatieve leverage. Doelstelling is een Loan-to-Value ratio van 45% - 50% (2017: 52,7% inclusief uitstaande converteerbare obligaties), hoewel een Loan-to-Value ratio tot 60% volgens de geldende afspraken mogelijk is.

Het volledige jaarverslag van Arcona Property Fund is te vinden op [www.arconapropertyfund.nl](http://www.arconapropertyfund.nl). De Algemene Vergadering van Aandeelhouder wordt gehouden op 24 mei 2018 te Amsterdam.

## **EINDE PERSBERICHT**

Arcona Property Fund N.V. is een closed-end beleggingsfonds dat belegt in commercieel vastgoed in Centraal- en Midden-Europa. Aandelen van het fonds (ISIN-code NL0006311706) zijn dagelijks verhandelbaar via Euronext Amsterdam.

Voor meer informatie:  
Arcona Capital Fund Management B.V.  
Tel: 020 – 820 4 720  
E-mail: [info@arconacapital.com](mailto:info@arconacapital.com)  
[www.arconapropertyfund.nl](http://www.arconapropertyfund.nl)