

Deze notulen zullen ten blijke van vaststelling worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen op 12 oktober 2017. Tot die tijd kunnen personen die de vergadering hebben bijgewoond een inhoudelijk reactie sturen naar : info@arconacapital.com

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van
Arcona Property Fund N.V.
d.d. 18 mei 2017 te Amsterdam.

Aanwezig:

Leden van de Raad van Commissarissen

H. H. Kloos RBA, voorzitter van de Raad van Commissarissen
Drs. B. Vos, commissaris

Directie Arcona Capital Fund Management B.V. [de Directie]

G. St. J. Barker LLB FRICS
H. H. Visscher

Namens Stichting prioriteit MERE [de Prioriteit]

G. St. J. Barker LLB FRICS
H. H. Visscher

Namens KPMG Accountants N.V.

G.J. Hoeve RA, partner

Namens Arcona Capital Fund Management B.V.

ir. J.M. Poot, Fondsmanager
Mevr. M. T. H. Blokland BBA, notulist

Afwezig

drs. P.H.J. Mars [Directie]

Aandeelhouders

14 [34,19 % van het uitstaande kapitaal]

Agenda

1. Opening.
2. Verslag van de Directie over het boekjaar 2016;
3. Outlook;
4. a. Vaststelling van de jaarrekening over 2016 alsmede bepaling van de winstbestemming [stempunt];
b. Voorstel van Stichting Prioriteit om €0,20 per aandeel uit te keren [stempunt];
5. Voorstel van Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen;
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. a. Voorstel om Deloitte te benoemen als accountant van de vennootschap [stempunt];
b. Voorstel om Ernst & Young te benoemen als accountant van de vennootschap [stempunt];
9. Rondvraag;
10. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering van Arcona Property Fund N.V. [het Fonds] en heet iedereen hartelijk welkom.

De voorzitter verklaart voorts dat de Directie en Raad van Commissarissen aanwezig zijn. De niet aanwezige bestuurder is geïnformeerd en is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

De voorzitter constateert dat de vergadering is bijeengeroepen door middel van aankondiging op 6 april 2017 derhalve vóór de wettelijk en statutair voorgeschreven termijnen van 42 dagen alsmede de jaarrekening binnen deze termijn ter inzage is gelegd en verkrijgbaar is gesteld via de website van het Fonds. De voorzitter constateert derhalve dat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden over alle aangekondigde onderwerpen.

Uit de presentielijst blijkt dat 14 aandeelhouders dan wel gevolmachtigden aanwezig zijn, tezamen 1.082.051 aandelen vertegenwoordigend, zijnde ca 34,19% van het uitstaande aandelenkapitaal.

De voorzitter deelt mee dat de Directie de informatie met betrekking tot de interest rate swap, zoals vermeld in de notulen van de AvA van 21 juni 2016, wenst te rectificeren. De in deze notulen genoemde *interest rate swap hedge* [pagina 3 , 4^e alinea] was *optioneel* en is tot op heden niet aangegaan. Voor zowel het Slowaakse als Tsjechische portfolio worden geen renteswaps gehanteerd.

De heer Wassenaar vraagt wie de optie heeft om deze *hedge* aan te gaan.

De heer Visscher antwoordt dat de betreffende *hedge* bij de Sberbank een open optie was waaraan geen verplichtingen zijn verbonden. De mogelijkheid liep in maart 2017 af en er is geen gebruik van gemaakt noch zijn er kosten voor gemaakt.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2016

Het woord wordt vervolgens gegeven aan de heer Poot die aan de hand van de presentatie een toelichting op de belangrijkste ontwikkelingen in 2016 geeft, alsmede op de financiële kerncijfers. De presentatie vormt een integraal onderdeel van de notulen en zal na afloop van de AvA op de website geplaatst worden.

De heer Poot maakt de kanttekening dat in de kerncijfers het Poolse portfolio pas vanaf december 2016 in het resultaat meetelt. Vervolgens licht de heer Poot toe dat investeringen in de panden in Tsjechië zijn gemaakt met als doel de waarde te verhogen, huurders veilig te stellen en te initiëren zoals bijvoorbeeld de firma's KROS en AT&T.

De heer Poot geeft aan dat verder een positieve ontwikkeling is dat de *leakage* [verschil tussen service-kosten en service-opbrengsten] is afgenomen. Het Poolse portfolio wordt toegelicht waarbij vermeld wordt dat inmiddels de BTW vordering [nog op balans per 31.12 2016] in 2017 van de Poolse overheid teruggevorderd en geïnd is .

Met betrekking tot de *Interest Rate Swap / hedge* merkt de heer Poot op dat de Directie zeer terughoudend is om te *hedgen*, maar dat in het geval van de financiering van de Poolse vastgoedportefeuille het een voorwaarde van de Raiffeisenbank bank betreft. Aangezien bij de huidige rente standen de kans op een rentestijging gedurende de komende vijf jaar beduidend groter is dan een daling, is de hedge conditie van de bank beoordeeld als aanvaardbaar en neemt de reële waarde van de *hedge* naar verwachting jaarlijks af.

Op de balans staat momenteel de lening van Raiffeisen Bank Polen als kortlopend. Zodra een deel van de aandeelhouderslening is omgezet naar eigen vermogen, zal deze worden geclassificeerd als langlopend. Na aankoop van het portfolio ontstond kortstondig een kleine negatieve eigen vermogenspositie waardoor er formeel sprake was van een *breach*, waardoor de accountant van mening was dat de lening als kortlopend op de balans vermeld diende te worden. De oplossing is eenvoudig te implementeren en is in gang gezet, aldus de heer Poot.

De LTV is in Slowakije licht toegenomen, in Tsjechië is deze afgenomen, met Polen erbij bedraagt hij in totaal 49,3%. Dit is inclusief de converterbare obligaties. Met betrekking tot de Tsjechische banklening is de rente verlaagd van 3,48% naar 2,98% hetgeen een besparing inhoudt van € 40.000 op jaarbasis.

De heer *Ketelaar* vraagt of de financiering van € 27,2 mln. volledig geactiveerd is. De heer Poot bevestigt dit.

Met betrekking tot de resultatenrekening merkt de heer Poot op dat het exploitatieresultaat van de Poolse acquisitie nog vrijwel niet meetelt in 2016, maar dat wel de kosten vooraf zijn genomen. Het geconsolideerd jaarresultaat zou zonder de éénmalige acquisitiekosten uitkomen op € 700.000 winst.

Op de vraag van de heer *Wassenaar* of er nog kosten in 2017 genomen zullen worden, antwoordt de heer Poot dat met betrekking tot de acquisitie van de 8 assets alle kosten genomen zijn in 2016. Cijfers Q1 2017 tonen het positieve effect van het Poolse portfolio op het resultaat. In maart 2017 is ook het eigendom van de 3 leaseholds verworven. Door de acquisitie in Polen is de spreiding van het Fonds verbeterd.

De heer *Ketelaar* geeft aan dat de groeiambitie wordt waargemaakt, echter vooralsnog is dit gepaard gegaan met een dalende beurskoers hetgeen niet ten gunste is van de aandeelhouders. De heer *Wassenaar* deelt deze mening.

De heer *Barker* geeft aan dat de Directie zich enorm heeft ingezet om de acquisitie te realiseren waarbij hij opmerkt dat het een investering is voor de toekomst. Inderdaad is er voor 2016 nog geen positief financieel resultaat, maar zoals eerder besproken is de structuur van het Fonds te duur voor de huidige omvang, dus groei is een vereiste voor rendement. Deze doelstelling is gerealiseerd en in maart 2017 is reeds een plus gerealiseerd en dit zal toenemen. Ook de beursprijs zal mee moeten groeien, erkent de heer *Barker*.

Voor verdere acquisities denkt de heer *Barker*, afhankelijk van de deal, aan bijvoorbeeld een *bonds issue* of een combinatie met *eigen vermogen*, geen uitgifte van aandelen. Zo lang de discount groter is dan 50% zal de Directie selectief zijn in de mogelijke acquisitie deals. Statutair is een LTV van 60% mogelijk, de Directie beoogt een LTV van rond de 50% aan te houden.

3. Outlook;

De heer *Barker* licht de plannen voor de toekomst toe.

1. *Kalisz, Polen:* Topprioriteit wordt gegeven aan de verbouwing van 17 naar 4 units. Daarnaast zullen logo en bewegwijzering aangepakt worden. Voor de upgrade en verhuur staat een termijn van twee jaar.
2. *Lodz, Polen:* Na de verbouwing zal Pepco haar huurcontract kunnen uitbreiden en zal het eerdere loopgedeelte als winkeloppervlak verhuurd kunnen worden.
3. *Gemerska, Košice, Slowakije:* Verkoop zal in 2017 afgerond worden. De netto verkoopopbrengst/vrije cashflow van dit pand, komt in zijn geheel ten gunste van het Fonds. Omdat dit pand relatief gering bijdroeg aan het resultaat van het Fonds, betekent de verkoop een verbetering van het portfolio.
4. *Karlin, Praag, Tsjechië:* mogelijkheid om de kelder [400 m²] die voorheen niet als verhuurbaar oppervlak gold, te verhuren als fitnessruimte hetgeen een hogere waardering van het pand tot gevolg zal hebben.

5. *Maris, Szczecin, Polen*: een acquisitie mogelijkheid van een modern kantoorpand in Szczecin. Optie voor financiering voor het benodigde kapitaal (€ 2 mln.) is een kortlopende lening op N.V. niveau waarvoor reeds een aanbod is gedaan. Verder is het een mogelijkheid (een deel van) de verkoopopbrengst van Gemerska te gebruiken. Timing aankoop Maris is eind juni 2017.
De heer Wassenaar vraagt naar de kosten van acquisitie. De heer Barker geeft aan dat deze beperkt zijn en schat ca. € 20.000 - 30.000. Er is geen sprake van een prospectus of emissie. Op het terugbetalen van de lening wordt nader teruggekomen.
6. *Cassovia, Slowakije*: acquisitie mogelijkheid van een modern retail centrum waarvoor reeds een financieel aanbod van de bank Slovenska Sporitelna is ontvangen. Onderhandeld wordt met een potentieel belangrijke huurder Lidl.
De heer Barker zet uiteen dat opties 4 en 5 illiquide assets betreffen waarvoor geen cash nodig is en waarvoor minder concurrentie is. Nadeel is dat Cassovia in Košice is gevestigd waar het Fonds reeds veel panden heeft.
7. *Notering effectenbeurs Praag*: Vastgoed heeft in Tsjechië een positiever imago dan in Nederland. Doel is het verbeteren van de liquiditeit van de aandelen. Daarnaast zijn de kosten in Praag laag in verhouding tot die in Nederland. In Tsjechië is weinig aanbod op de beurs van bedrijven die dividend uitkeren terwijl er wel vraag naar is. Notering wordt verwacht in september 2017. De heer Wassenaar vraagt wat de kosten zijn. De heer Barker antwoordt dat dit initieel zal komen op max € 25.000 en max. € 8.000 - 10.000 per jaar. Het team van Arcona Capital Praag assisteert in het tot stand komen van de notering. Bekeken wordt of de aandelen op beide beursnoteringen uitgewisseld kunnen worden.
8. *Herfinanciering van aflopende leningen* van € 7 - 8 mln. (incl. huidige banklening Maris) van in totaal € 15 mln. Gedacht wordt aan *secured bonds issue* / uitgifte obligatie. Voordeel is dat er geen verplichting tot aflossing bestaat en nadeel dat het iets duurder is dan *senior debt* / banklening. Er is veel vraag naar bonds, aldus de heer Barker.
9. *Dividend*: de Directie beoogt met het Fonds op termijn een jaarlijks dividend van 8% uit te kunnen keren. Er is veel feedback ontvangen van aandeelhouders op het stock dividend. Hierop wordt teruggekomen bij punt 4b. Doel van de Directie is om 2x per jaar uit te keren in cash met optie in cash of shares.

Het woord wordt vervolgens gegeven aan de heer Hoeve, partner van KPMG, over de rol van de accountant voor het Fonds.

4 a. Vaststelling van de jaarrekening over 2016 alsmede bepaling van de winstbestemming

De heer Hoeve geeft een toelichting op de accountantsverklaring die nu meer ondernemingsspecifiek is waarbij de materialiteit beschreven wordt. Voor materialiteit is gekozen voor € 560.000 (2015: € 550.000) hetgeen neerkomt op 1% van de totale activa. Hierbij is de acquisitie in december 2016 niet meegenomen.

Het jaarverslag bevat een geconsolideerde jaarrekening waarbij de accountant verantwoordelijk is voor het geheel. Bij het bepalen van de reikwijdte (*scoping*) is gekozen zowel in Nederland als lokaal een gehele controle uit te voeren waarbij de dossiers van de buitenlandse KPMG kantoren zijn beoordeeld door het groepsteam.

Operationeel zijn alleen Slowakije en Tsjechië in de controle meegenomen. Voor Polen is alleen gekeken naar de BTW-vordering gezien de hoogte van het bedrag. In de controle is derhalve sprake van een hoge dekking van de kantoren en activa. Kern van de controle is de waardering van de panden waarbij is gekeken naar het taxatieproces. Naast de input van de taxateur zijn ook vastgoedspecialisten van de accountant zelf ingeschakeld voor de beoordeling van de panden. KPMG heeft op basis van de controle een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2016 in stemming. De jaarrekening 2016 wordt bij acclamatie vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De winstbestemming zoals voorgesteld door de Directie wordt overgenomen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het resultaat wordt volledig aan de reserves toegevoegd.

4b. Voorstel van Stichting Prioriteit om € 0,20 per aandeel uit te keren [stempunt]:

De voorzitter constateert dat op 31 maart jl. - conform artikel 28.5 van de statuten van de vennootschap - de houder van het enig prioriteitsaandeel (de Stichting Prioriteit) heeft besloten een voorstel te doen aan de algemene vergadering om een slotuitkering van € 0,20 per aandeel uit te keren in aandelen ten laste van de agioreserve van de vennootschap. De Directie en de Raad van Commissarissen ondersteunen het voorstel van de Stichting Prioriteit.

De heer *Van Heijst* geeft aan problemen te hebben met het voorstel om stockdividend uit te keren. Ook de heer *Wassenaar* is geen voorstander van een dividend uit te betalen in aandelen.

De heer *Barker* geeft aan dat op het moment van oproep van de AvA op 6 april jl. er nog geen zekerheid was ten aanzien van de kassituatie en achtte de Directie het niet prudent om een cash dividend aan te kondigen. Om de trend van dividend betalingen te continueren, nam de Directie van de Prioriteit derhalve het besluit dividend in aandelen uit te keren. Op dit moment heeft de Directie meer zekerheid en zijn de liquide middelen aanwezig om een cash dividend te doen in 2016. De heer *Wassenaar* merkt op er geen problemen mee te hebben om voortaan iets langer te wachten op een dividend voorstel.

De voorzitter merkt op dat een alternatief voorstel bekeken zal worden. Op deze vergadering kan echter alleen het geagendeerde voorstel formeel in stemming gebracht worden.

De voorzitter brengt vervolgens punt 4b. in stemming en constateert vervolgens dat het voorstel door de vergadering met een meerderheid van stemmen is verworpen.

5. Voorstel van Stichting Prioriteit om de statuten te wijzigen:

De voorzitter constateert dat op 6 april 2017 de houder van het enig prioriteitsaandeel, de Stichting Prioriteit, een voorstel tot statutenwijziging aan de algemene vergadering heeft gedaan, welk voorstel de Raad van Commissarissen van de Vennootschap heeft goedgekeurd op 6 april 2017.

Het voorstel omvat een toevoeging ter verduidelijking van de mogelijkheid om uitkeringen anders dan in geld te doen, (ii) alsmede de directeur van Arcona Property Fund N.V., alsmede iedere (kandidaat-)notaris en medewerker, verbonden aan Loyens & Loeff N.V., voornoemd, en wel ieder afzonderlijk, te machtigen de akte van statutenwijziging te doen passeren.

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 5 in stemming en constateert dat het voorstel tot statutenwijziging met een meerderheid van stemmen is verworpen.

6. Verlening van décharge aan de Directie voor het door haar gevoerde bestuur [stempunt]:

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 6 in stemming en constateert dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders *bij acclamatie* décharge verleent aan de Directie voor het gevoerde beleid over het afgelopen boekjaar.

7. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht [stempunt];

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 7 in stemming en constateert dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders *bij acclamatie* décharge verleent aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

8. a. Voorstel om Deloitte te benoemen als accountant van de vennootschap [stempunt];

De heer *Van Heijst* vraagt waarom er van accountant gewijzigd wordt. De voorzitter antwoordt dat dit vanwege de normale kantoorroulatie is. De heer *Wassenaar* vraagt of de kosten in lijn zijn met de voorgaande accountant. De Directie geeft aan dat deze iets lager liggen.

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 8a. in stemming en constateert dat het voorstel bij acclamatie wordt aangenomen.

8 b. Voorstel om Ernst & Young te benoemen als accountant van de vennootschap [stempunt];

Dit agendapunt wordt niet in stemming gebracht gezien het besluit van de vergadering betreffend 8.a.

9. Rondvraag;

De heer *Lemoine* vraagt met het oog op de groeistrategie of de beheerkosten in de toekomst herzien zullen worden. De heer *Barker* antwoordt dat het niveau van de beheervergoeding pro rata afneemt. Verder heeft de huidige Directie de beheervergoeding vanaf overname in 2012 gemaximaliseerd en zo minder in rekening heeft gebracht waar het management volgens het prospectus recht op had. Indien het Fonds in staat is om dividend uit te keren dan is een fee gerechtvaardigd, aldus de heer *Barker*.

10. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun inbreng en aandacht en sluit de vergadering.

Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan de Directie worden gezonden, opdat de Directie van de besluitvorming aantekening kan maken.

Deze notulen zijn op ...12-10 2017 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist: