

# Algemene vergadering van Aandeelhouders Arcona Property Fund N.V. 24 mei 2018



# AGENDA AVA

1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2017
3. Groeistrategie
- 4a. Vaststelling van de jaarrekening over 2017 alsmede bepaling van de winstbestemming [**stempunt**]
- 4b. Voorstel van Stichting Prioriteit om €0,14 per aandeel uit te keren [**stempunt**]
5. Verlening van décharge aan de Directie voor het door haar gevoerde bestuur [**stempunt**]
6. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht [**stempunt**]

# AGENDA AVA

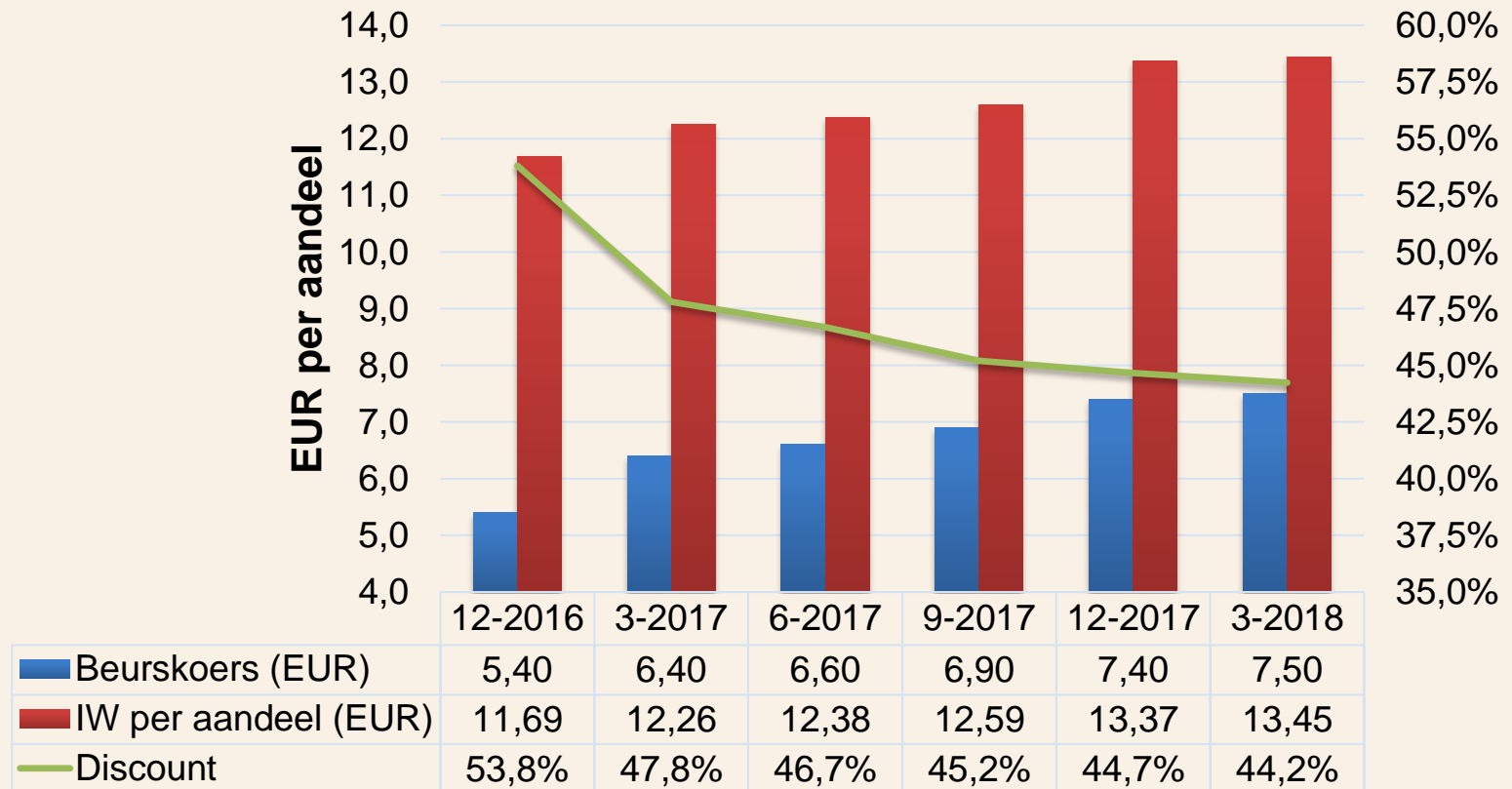
- 7a. Voorstel van de directie om de *performance-related remuneration* aan te passen [**stempunt**]
- 7b. Voorstel van de directie om de *performance-related remuneration* voor 50% uit te keren in aandelen van het Fonds [**stempunt**]
8. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer H.H. Kloos RBA als lid van de Raad van Commissarissen [**stempunt**]
9. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer drs. B. Vos als lid van de Raad van Commissarissen [**stempunt**]
10. Rondvraag
11. Sluiting

# 1. OPENING

## 2. VERSLAG | Kengetallen

	eenheid	31-12-2017	31-12-2016	Mutatie	%
Aantal gebouwen		24	22	+ 2	
Totale activa	€ 1.000	98.843	83.952	+ 14.891	<b>+17,7</b>
Eigen vermogen	€ 1.000	42.036	36.452	+ 5.584	<b>+15,3</b>
Totale schulden	€ 1.000	56.807	47.500	+ 9.307	<b>+19,6</b>
Bruto inkomen	€ 1.000	10.529	6.625	+ 3.904	<b>+ 58,9</b>
Netto inkomen	€ 1.000	4.796	3.021	+ 1.775	<b>+ 58,8</b>
LTV (incl. overige leningen)	%	52,7	49,3	+ 3,4	
Bezettingsgraad	%	84,0	80,7	+ 3,3	<b>+ 4,1</b>
Dividend per aandeel	€	0,24	-	+ 0,24	
Beurskoers ultimo	€	7,40	5,40	+ 2,00	<b>+ 37,0</b>
NAV ultimo per aandeel	€	13,37	11,69	+ 1,68	<b>+14,4</b>

## 2. VERSLAG | IW & Beurskoers



## 2. VERSLAG | Balans

<b>Activa</b>	<b>31-12-17</b>	<b>31-12-16</b>	<b>Passiva</b>	<b>31-12-17</b>	<b>31-12-16</b>
	(in € 1.000)	(in € 1.000)		(in € 1.000)	(in € 1.000)
Land en gebouwen	89.798	74.806	Aandelenkapitaal	32.202	32.518
Overige activa	385	657	Herwaarderingsreserve	7.196	4.524
Belastinglatentie	1.000	891	Wisselkoersreserve	2.304	1.973
<b>Vaste activa</b>	<b>91.183</b>	<b>76.354</b>	Ingehouden winsten	334	-/- 2.563
			<b>Eigen vermogen</b>	<b>42.036</b>	<b>36.452</b>
Overige	5.041	5.832	Banklening	43.942	25.195
Liquide middelen	2.619	1.766	Belastinglatentie	5.157	4.177
<b>Vlottende activa</b>	<b>7.660</b>	<b>7.598</b>	<b>Lang vreemd vermogen</b>	<b>49.099</b>	<b>29.372</b>
			<b>Kort vreemd vermogen</b>	<b>7.708</b>	<b>18.128</b>
<b>Totale activa</b>	<b>98.843</b>	<b>83.952</b>	<b>Totale passiva</b>	<b>98.843</b>	<b>83.952</b>

## 2. VERSLAG | Resultatenrekening

	2017	2016	delta
	(in € 1.000)	(in € 1.000)	
Operationele huur- en service inkomsten	10.529	6.625	3.904
Operationele en servicekosten	-/- 5.733	-/- 3.604	-/- 2.129
<b>Netto huurinkomsten</b>	<b>4.796</b>	<b>3.021</b>	<b>1.775</b>
Netto verkoop- en waarderingsresultaat	5.127	-/- 208	5.335
Andere (financiële) inkomsten	458	299	159
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>10.381</b>	<b>3.112</b>	<b>7.269</b>
Totaal bedrijfslasten (kosten)	-/- 2.247	-/- 2.279	32
<b>Netto resultaat voor financieringslasten</b>	<b>8.134</b>	<b>833</b>	<b>7.301</b>
Financieringslasten	-/- 1.723	-/- 1.366	-/- 357
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>6.411</b>	<b>-/- 533</b>	<b>6.944</b>
Belasting	-/- 842	241	-/- 1.083
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>5.569</b>	<b>-/- 292</b>	<b>5.861</b>

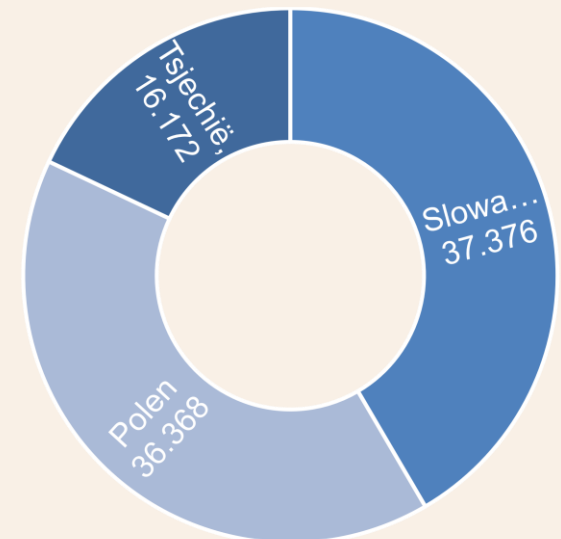


## 2. VERSLAG | Na de verslagperiode

### Situatie per 1<sup>e</sup> kwartaal 2018

		31-3-2018
<b>Fair Value</b> (in € mln)		<b>89.916</b>
<b>Bezettingsgraad</b>		<b>84,5%</b>
<b>Geografisch</b> (in € mln)		
	Tsjechië	<b>18,0%</b>
	Slowakije	<b>41,6%</b>
	Polen	<b>40,4%</b>
<b>Type vastgoed</b> (in € mln)		
	Kantoren	<b>53,2%</b>
	Winkels	<b>28,4%</b>
	Overig	<b>18,3%</b>

Per land (AuM)  
In €1.000



## 3. GROEISTRATEGIE

Groei van het fonds naar een omvang van circa €500 miljoen in 2022, met de bedoeling om schaalvoordelen te behalen en een benchmarkfonds te worden voor vastgoed in Midden Europa.

## 3. Meerwaarde | van een groter fonds

- **Kostenvoordelen** (o.a. door betere dekking vaste kosten)
- **Liquiditeit op de beurs verbetert** (discount zal afnemen)
- **Diversificatie verbetert** (door portfolio beter te kunnen spreiden)
- **Onderhandelingskracht neemt toe** (t.o.v. huurders, vastgoedaanbieders en financiers)
- **Operationele inkomsten nemen toe** (o.a. meer ruimte voor dividend)
- **Ratio's verbeteren**, waaronder:
  - Brutowinstmarge, Operating Expense Ratio en de Return on Equity.

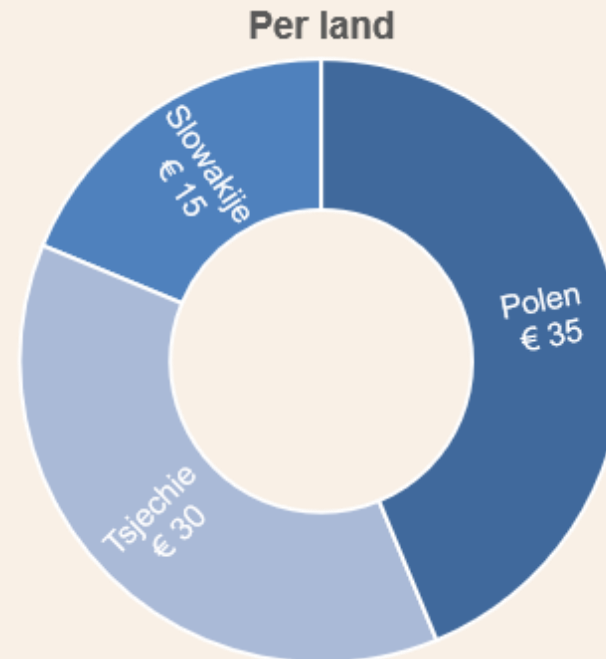
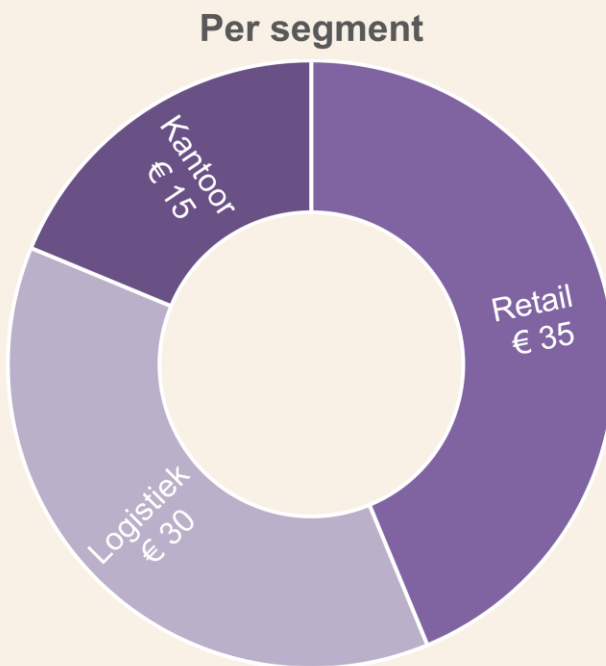
## 3. Hoe het Fonds laten groeien?

### Implementatie groeistrategie door focus op:

- a. Portefeuilleaankopen in doelsectoren
- b. Portefeuillemanagement door selectieve investeringen en desinvesteringen
- c. Aanhoudend sterke focus op waarde-creatie (herontwikkeling en renovatie)
- d. Een prudente financiële strategie die groei ondersteunt
- e. Investor relations en informatievoorziening

## a. Acquisitie | strategie

- Momenteel zit er voor circa € 80 miljoen aan vastgoed in pijplijn



## a. Tsjechië | Logistiek vastgoed



- Nieuw ontwikkeld vastgoed
- Logistiek vastgoedportfolio met vijf locaties verspreid over geheel Tsjechië
  - Prague, Liberec, Plzen, Karlovy Vary & Hradec Kralove
- 10 tot 15 jaar leasetermijn aan partijen zoals DPD of Geis Logistics
- Investeringsomvang is circa €18 mln.
- Aanvangsrendement is ca. 7%

## a. Polen | Kantoorvastgoed



- Modern kantoorgebouw Warschau (2004)
- Verhuurbaar oppervlak: 6.388 m<sup>2</sup>
- 65 ondergrondse parkeerplaatsen
- 100% bezettingsgraad
- Naast metrolijn en ander OB-vervoer
- Investeringsomvang is ca. €14 miljoen
- Aanvangsrendement is ca. 8%
- Due Diligence opgestart

## a. Slowakije | Winkelvastgoed



- Modern winkelcentrum (2001) in Košice
- Totale oppervlakte: 24.000 m<sup>2</sup>
- Lidl is een van de ca. 60 huurders
- 1.250 parkeerplaatsen
- Slovenska Sporitelna is bereid om aankoop te financieren
- Investeringsomvang is ca. €16 mln.
- Aanvangsrendement is ca. 11%



## a. Polen | Winkelvastgoed

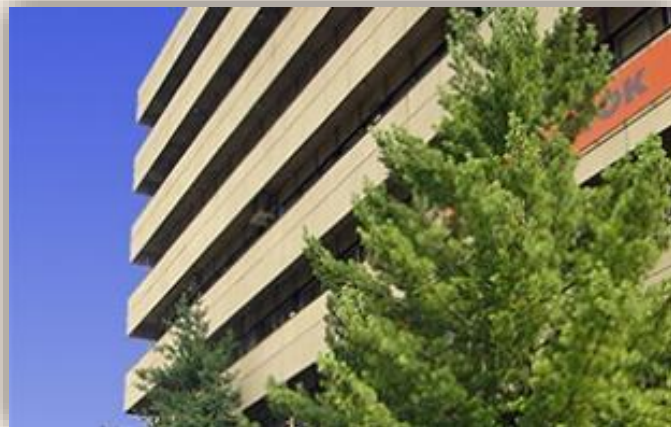


- Moderne bouwmarkt in Ciechanów
- Totale oppervlakte 9.200 m<sup>2</sup>
- 340 parkeerplaatsen
- Hoofdhuurder Castorama (10 jaar lease)
- Termijnaankoop in periode 12 - 18 maanden
- Investeringsomvang is €9,9 mln.
- Aanvangsrendement 7,8%
- Optie voor twee andere vestigingen: Białystok en Biała podlaska

## b. Optimalisatie | Verkoop non-core assets



- Verkoop Kysucka in Košice
- 10.712 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak
- Huuropbrengsten sterk seizoensgebonden
- NOI / taxatiewaarde = €203.000 / €6.010.000 = 3,4%



- Verkoop Vural in Zilina
- 9.825 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak
- Vereist nadere investeringen
- NOI / taxatiewaarde = €235.000 / €4.630.000 = 5,1%

## c. Optimalisatie | Gerealiseerde waarde



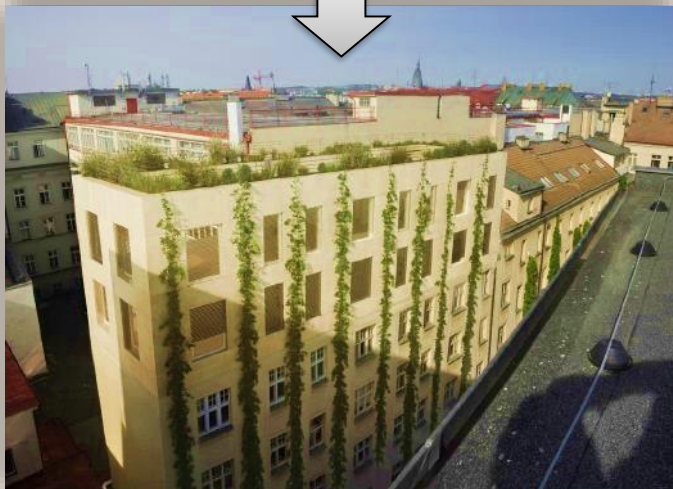
- 550 m<sup>2</sup> onverhuurbare ruimte wordt moderne fitnessstudio (Karlin)
- €250.000 investering (2/3 door huurder)
- + €28.300 aan huurinkomsten
- 5 jaar huurcontract
- Zie ook jaarverslag pagina 15

## c. Optimalisatie | Mogelijke waardecreatie



- Renovatie van Sunajovo namesti in Brno
- Locatie ligt gunstig ten opzichte van centrum
- Investering wordt alleen gedaan indien de commerciële waardeontwikkeling en de cashflow dit rechtvaardigen. Momenteel worden varianten bestudeerd
- Aantrekken van nieuwe huurders en behoud van bestaande huurders

## c. Optimalisatie | Mogelijke waardecreatie



- Creatie van 350 m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte op de A-locatie van PV10 in Praag.
- Investering wordt alleen gedaan indien de commerciële waardeontwikkeling en de cashflow dit rechtvaardigen. Momenteel worden varianten bestudeerd.

## d. Prudente | financiering van de groei

Uitbreiding middels ca. 50% financiering met bankfinanciering, daarnaast een mix van obligaties, uitgifte van aandelen en verkoop van assets.

	Opmerking	
Obligaties	Gemaximaliseerd door criterium van <60% LTV	Gedekt of ongedekt? Converteerbaar?
Uitgifte aandelen	Boven 5 miljoen aandelen toestemming aandeelhouders noodzakelijk	Afhankelijk van uitgiftekoers
Verkoop assets	Assets met lage LTV herinvesteren in assets met hogere LTV	Portfolio genereert meer cashflow

## d. Herfinanciering | van leningen

- In 2018/2019 lopen aantal financieringen af:
  - Investeerderlening (€2,0 mln.)
  - Verkoperslening Polen (€4,7 mln.)
  - Financiering DNB Polska Bank (€6,8 mln.)
- Resterend is circa €13,5 miljoen
- Optie is herfinanciering middels uitgifte van een obligatie met als zekerheid onroerend goed in Polen (Maris en 3 leaseholds)
- Andere optie is herfinanciering DNB Polska Bank middels nieuwe banklening

## e. Investor Relations | Informatievoorziening

- NIBC Bankl N.V. gecontracteerd voor:
  - Research Coverage
  - Liquidity providing
  - Marketing
- Vergroten naamsbekendheid
  - Actieve PR strategie
  - Aanwezigheid bij conferenties en vastgoedevents
  - Continue update website [www.arconapropertyfund.nl](http://www.arconapropertyfund.nl)



## Dividendrendement | & discount

- In de markt is een discount van de beurskoers t.o.v. IW van ca. 20% gangbaar
- Management vindt dat de fondsdiscout van ca. 45% te hoog is, omdat de waarde van de activa te laag wordt ingeschat door de markt. Arcona Property Fund verkoopt structureel op of boven taxatiewaarde.
- Er wordt gestreefd naar een toekomstig dividendrendement van 8,0% ten opzichte van de dan geldende beurskoers, omdat:
  - Het fonds wil beleggers een premie bieden voor beleggen in Midden-Europees vastgoed t.o.v. van beleggen in West-Europees vastgoed
  - Ervaring leert dat een rendement van 8% over de beurskoers reëel is
- Het operationeel resultaat (basisgrondslag dividend) zal naar verwachting verder toenemen door het realiseren schaalvoordelen en optimalisatie.

# 4a. STEMPUNT

## Voorzitter RvC

- Vaststelling van de jaarrekening over 2017 alsmede bepaling van de winstbestemming

## 4b. STEMPUNT

### Voorzitter RvC

- De Prioriteit stelt voor om €0,14 per aandeel uit te keren.

# 5. STEMPUNT

## Voorzitter RvC

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

## 6. STEMPUNT

### Voorzitter RvC

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

# 7a. STEMPUNT

## Voorzitter RvC

Voorstel van de directie om de performance-related remuneration aan te passen \*

### Huidige bewoording:

*“The PRR will be charged annually in arrears. This PRR is budgeted and put aside on a three-monthly basis. “This remuneration will not be due if the change in share price (which must be read as the net asset value per share since the conversion into a closed-end fund as of 5 January 2012) plus the dividends distributed in the relevant financial period is lower than that of a preceding period for which the remuneration was deducted.”*

### Voorstel:

*“The PRR will be charged annually in arrears. This PRR is budgeted and put aside on a three-monthly basis. This PRR will not be due if the stock exchange price of the share plus the dividends distributed in the relevant financial period is lower than that of any preceding period for which the remuneration was deducted. The stock exchange price for the purpose of this calculation should always reflect changes in the number of shares in issue.”*

\* zie ook 12.65.4 Performance-related remuneration (pagina 94 jaarverslag).

## 7b. STEMPUNT

### Voorzitter RvC

Voorstel van de directie om de *performance-related remuneration* voor 50% uit te keren in aandelen van het Fonds

Het voorstel van de directie bestaat erin 50% van de PRR in aandelen van het Fonds te betalen om een prikkel voor de directie te creëren om de korting op de NAV te verkleinen.

#### **Voorstel:**

*“50% of the PRR is payable in shares in the Fund, such shares to be issued at NAV as at year-end rather than the prevailing stock exchange price (unless the stock market price is above the NAV per share). The share component of the PRR due for a financial period is payable after publication of the annual report after the end of the relevant financial period, the cash components are payable in three equal amounts on 30 April, 31 July and 31 October following the end of the relevant financial period.”*

# 8. STEMPUNT

## Voorzitter RvC

Voorstel van Stichting Prioriteit om H.H. Kloos RBA te herbenoemen als lid van de Raad van Commissarissen

### **Toelichting**

Volgens het rooster neemt H.H. Kloos RBA periodiek ontslag en wordt vervolgens wederom voor een periode van vier jaar voorgesteld om als lid van de RvC benoemd te worden.



# 9. STEMPUNT

## Voorzitter RvC

Voorstel van Stichting Prioriteit om Drs. B. Vos te herbenoemen als lid van de Raad van Commissarissen

### **Toelichting**

Volgens het rooster neemt Drs. B. Vos periodiek ontslag en wordt vervolgens wederom voor een periode van vier jaar voorgesteld om als lid van de RvC benoemd te worden.

# 10. RONDVRAAG

Voorzitter RvC

# 11. SLUITING

Voorzitter RvC

# CONTACT DETAILS

Arcona Capital Fund Management B.V.  
Kollenbergweg 56  
NL-1101 AR Amsterdam

T: +31(0)20 82 04 720

---

[www.arconapropertyfund.nl](http://www.arconapropertyfund.nl)



# BIJLAGEN

# Financieel | leningen

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

	31-12-2017	Mutatie	31-12-2016
	(in € mln)	(in € mln)	(in € mln)
DNB bank	6.346	6.346	-
Slovenská Sporitelna, a.s.	10.569	-/- 914	11.483
Sberbank	7.876	91	7.785
Raiffeisen Bank	9.633	9.633	-
Converteerbare obligatie	4.427	-/- 1.359	5.786
Overig langlopend	4.710	4.643	67
<b>Totaal langlopend</b>	<b>43.561</b>	<b>18.440</b>	<b>25.121</b>
Raiffeisen Bank	2.271	-/- 14.431	16.702
Converteerbare obligatie*	1.417	1.417	-
Overig kortlopend	2.000	2.000	-
<b>Totaal kortlopend</b>	<b>5.544</b>	<b>-/- 11.158</b>	<b>16.702</b>
<b>Totaal rente dragende leningen</b>	<b>49.105</b>	<b>7.282</b>	<b>41.823</b>

\* Lening is inmiddels volledig afgelost

# Financieel | LTV en kosten

	eenheid	2017	2016	Mutatie
Totaal rente dragende leningen	€ 1.000	49.105	41.823	<b>7.282</b>
Taxatiewaarde gebouwen	€ 1.000	89.797	74.806	<b>14.991</b>
LTV in Tsjechië i.r.t. Sberbank lening	%	50,9	50,7	<b>0,2</b>
LTV in Slowakije i.r.t. Slovenska Sporitelna lening	%	31,0	32,9	<b>-/- 1,9</b>
LTV in Polen i.r.t. Raiffeisen Polbank lening	%	48,3	50,2	<b>-/- 1,9</b>
LTV in Polen i.r.t. DNB lening	%	74,2	n.v.t.	<b>n.v.t</b>
Totale LTV	%	52,7	49,3	<b>3,4</b>
Interest bankleningen	€ 1.000	1.259	794	<b>465</b>
Interestkosten converteerbare obligatie	€ 1.000	432	232	<b>200</b>
Totaal interestkosten	€ 1.000	1.691	1.026	<b>665</b>

# Financieel | Taxatiewaarden

(in € 1.000)	Land	2017	2016	Mutatie	Aanwijsbare 'reden'
Drahobejlova	Tsjechië	verkocht	1.854		
Palmovka	Tsjechië	2.788	3.354	-/ 566	Vertrokken huurder
Karlin	Tsjechië	5.407	4.010	1.397	Extra huuroppervlak
VUP	Tsjechië	2.524	2.021	503	Stijgende huurinkomsten
Newton House	Tsjechië	5.524	4.878	646	Stijgende huurinkomsten
<b>Totaal Tsjechië</b>		<b>16.243</b>	<b>16.117</b>	<b>126</b>	
Zahradnicka	Slowakije	4.500	4.302	198	Stijgende huurinkomsten
Prazska 2	Slowakije	2.870	2.650	220	Stijgende huurinkomsten
Prazska 4	Slowakije	2.530	2.619	-/ 89	Dalende huurinkomsten
Kriva 18	Slowakije	3.280	2.812	468	Stijgende huurinkomsten
Kriva 23	Slowakije	3.260	3.263	-3	
Gemerska	Slowakije	verkocht	1.433		
Letna	Slowakije	10.200	10.110	90	Stijgende huurinkomsten
Vural (A. Rudnaya)	Slowakije	4.630	4.348	282	Stijgende huurinkomsten
Kosmalt	Slowakije	6.010	6.171	-/ 161	Seizoensinvloed
<b>Totaal Slowakije</b>		<b>37.280</b>	<b>37.708</b>	<b>-/ 428</b>	



# Financieel | Taxatiewaarden

(in € 1.000)	Land	2017	2016	Mutatie	Aanwijsbare 'reden'
Laubitz	Polen	2.489	2.381	<b>108</b>	
Lecia Inowroclawia	Polen	3.097	3.569	<b>-/- 472</b>	
Krzemowa	Polen	3.135	2.930	<b>205</b>	
Plutona	Polen	2.064	1.799	<b>265</b>	
Kalinkowa	Polen	2.976	3.015	<b>-/- 39</b>	
Wokska Polsiekgo	Polen	3.800	3.932	<b>-/- 132</b>	
Wolnosci	Polen	1.501	1.353	<b>148</b>	
Graniczna	Polen	1.710	2.006	<b>-/- 296</b>	
Grzymally	Polen	1.559	-		
Kardynala	Polen	2.000	-		
Legionow	Polen	2.785	-		
Szcecin	Polen	9.159	-		
		<b>36.275</b>	<b>20.985</b>	<b>15.290</b>	Uitbreiding portefeuille

# Toelichting | EPRA - NNNAV

	Oude methode in €	Nieuwe Methode EPRA in €
	31-3-2018	31-3-2018
	In Persbericht	
IW per aandeel	<b>13,45</b>	<b>14,68</b>
IW per aandeel per 31-12-2017	<b>13,37</b>	
	In Persbericht	
<u>Inclusief</u>		
Reële waarde financiële instrumenten (IRS & Conv. obligaties)		90.317
Reële waarde van schuld		206.014
Min 50% van totale latente belasting (excl. IRE)		-2.090.130
<b>EPRA - NNNAV per winstdeelaandeel</b>		<b>44.674.401</b>
Aantal aandelen uitgegeven rechthebbend op winstdeling		3.165.149
EPRA - NNNAV per aandeel		<b>14,11</b>