

PERSBERICHT

Amsterdam, 4 april 2019

Arcona Property Fund N.V. verhoogt dividend

Arcona Property Fund N.V., het beursgenoteerde fonds dat belegt in commercieel vastgoed in Centraal-Europa, heeft in 2018 een operationele winst geboekt van € 2,28 miljoen, tegen € 2,13 miljoen in 2017. De EPRA Earnings per aandeel groeide van € 0,37 naar € 0,42. Arcona Property Fund stelt voor om een slotdividend uit te keren van € 0,25 per aandeel waarmee het dividend over 2018 uitkomt op € 0,35, tegen € 0,24 een jaar eerder. Voor 2019 verwacht het fonds een operationeel resultaat van € 2,4 miljoen.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Arcona Property Fund verbeterde gedurende 2018 van 84,0% tot 86,9% en de Loan-to-Value ratio daalde van 52,7% tot 50,5%. Lagere waarderingen van het vastgoed in Polen leidden uiteindelijk tot een nettoverlies van € 197.000 in 2018, tegen een winst van € 5,57 miljoen in 2017.

Guy Barker, Managing Director van fondsbeheerder Arcona Capital, zegt in een toelichting: "De positieve trends in de operationele prestaties van het fonds zetten zich in 2018 voort. Ondanks de kleinere portefeuille nam het operationeel resultaat toe. De bezettingsgraad van het vastgoed steeg, huurcontracten werden verlengd en uitgebreid en de loan-to-value-ratio's verbeterden."

"De sterke waardegroei van onze Tsjechische en Slowaakse portefeuilles in 2018 werd deels tenietgedaan door een lagere waardering van de portefeuille in Polen door de surseance van supermarktketen Piotr & Pawel. De waarde van de Poolse portefeuille zal zich naar verwachting in 2019 echter herstellen doordat inmiddels nieuwe huurders zijn gevonden voor de betrokken winkels", zo stelt Barker.

"Voor 2019 verwacht de directie een verdere toename van de operationele winst van de bestaande portefeuille en een substantiële groei van zowel de intrinsieke waarde als de opbrengsten uit de pijplijn van acquisities. Met het slotdividend van € 0,25, waarmee het totale dividend voor 2018 op € 0,35 komt, ligt Arcona Property Fund goed op koers voor het behalen van de dividenddoelstelling voor 2022 van 8% op de dan geldende beurskoers."

Operationele ontwikkelingen

De bezettingsgraad van de portefeuille van Arcona Property Fund verbeterde in 2018 van 84,0% naar 86,9%. Op vergelijkbare basis groeide de jaarlijkse netto

huurinkomsten van de portefeuille van € 4,7 miljoen (december 2017) tot € 4,82 miljoen (december 2018). De operationele winst steeg naar € 2,28 miljoen.

Van bijzonder belang voor de stabiliteit van de inkomensstroom op de middellange termijn waren de uitbreidingen van twee grote huurcontracten, Intive in Szczecin in Polen en AT&T in Košice in Slowakije. Daarmee werden de inkomsten voor 8.500 m² (ongeveer 19% van de totale kantoorruimte van het fonds) tot 2023 vastgelegd.

Financiële ontwikkelingen

Het direct resultaat voor belastingen, geschoond voor verkoopresultaten, van Arcona Property Fund bedroeg in 2018 € 1,48 miljoen, tegen € 1,28 miljoen in 2017. Het indirecte resultaat voor belastingen kwam in 2018 uit op -/- € 1,34 miljoen, vergeleken met € 3,25 miljoen in 2017.

De cijfers voor 2017 werden sterk beïnvloed door de verkoop van het Drahobejlova kantoorgebouw in Praag, die een boekwinst van € 2,2 miljoen opleverde. Van invloed was ook de lagere waardering van de portefeuille in Polen door de surseance van supermarktketen Piotr & Pawel in 2018. De Loan-to-Value ratio van Arcona Property Fund verbeterde in 2018 van 52,7% tot 50,5%.

De EPRA NNNAV (intrinsieke waarde) daalde van € 44.459.000 naar € 43.209.000. Ultimo 2018 bedroeg het aantal uitstaande aandelen van het fonds 3,17 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per ultimo boekjaar € 13,65.

In 2018 bedroeg de gemiddelde maandomzet in de aandelen van het fonds €260.359, een stijging van 12,6% ten opzichte van het voorgaande jaar. Arcona Property Fund kreeg in oktober 2018 een tweede notering aan de beurs van Praag.

Dividend

In augustus 2018 werd een interim-dividend van € 0,10 in contanten uitgekeerd. Om de trend van stijgende dividenden vast te houden, en op basis van het huidige aantal uitstaande aandelen (3,17 miljoen), stelt de directie een voorwaardelijk slotdividend voor van € 0,25 voor 2018, te betalen in contanten.

Op basis van de beurskoers van Arcona Property Fund per ultimo 2018 (€ 7,10) komt het dividendrendement voor 2018 uit op 4,9%.

Winstverwachting 2019

Voor 2019 verwacht de directie van het fonds een operationeel resultaat van € 2,4 miljoen uit de bestaande portefeuille.

Strategische vooruitzichten

De aangekondigde overname in 2019 van het grootste deel van de vastgoedportefeuille van Secure Property Development & Investment PLC (SPDI) is een belangrijke stap in de groeistrategie van Arcona Property Fund. Met de

overname groeit de omvang van het fonds tot ca. € 161 miljoen zonder verwatering voor bestaande aandeelhouders.

Op dit moment wordt de due diligence voor de overname uitgevoerd. De directie verwacht de eerste fase van de acquisitie in het tweede kwartaal van 2019 af te kunnen ronden, onder voorbehoud van goedkeuring door toezichthouders en banken. Aandeelhouders zullen tijdens dit proces formeel worden geraadpleegd.

Arcona Property Fund handhaaft de langetermijnstrategie om de omvang van het fonds te laten groeien tot € 500 miljoen in 2022, met een dividendrendement van 8% op de dan geldende beurskoers.

Gedurende de komende 12 maanden zal Arcona Property Fund voor in totaal € 7,78 miljoen aan aflopende leningen moeten herfinancieren. De directie wil dit realiseren met nieuwe financieringsinstrumenten op fondsniveau. Verder vervalt aan het einde van het jaar een banklening op een gebouw in Polen op een huidig niveau van € 6,30 miljoen.

Jaarverslag en Algemene Vergadering van Aandeelhouders 2018

Het jaarverslag 2018 van Arcona Property Fund is beschikbaar op de website www.arconapropertyfund.nl. De jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 21 mei 2019 in Amsterdam. De agenda en aanvullende documentatie zijn op korte termijn beschikbaar op de website.

Op de agenda voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is een motie voor de liquidatie van het fonds opgenomen. De opname van dit agendapunt doet recht aan de toezegging die in 2016 aan aandeelhouders is gedaan om dit punt te agenderen als daarom verzocht zou worden. De directie en de Raad van Commissarissen zijn echter van mening dat liquidatie op dit moment zeer negatieve gevolgen kan hebben voor de belangen van alle aandeelhouders en verzetten zich unaniem tegen de voorgestelde motie.

EINDE PERSBERICHT

Arcona Property Fund N.V. belegt in commercieel vastgoed in Centraal-Europa. Aandelen van het Fonds (ISIN-code NL0006311706) zijn dagelijks verhandelbaar via Euronext Amsterdam en Prague Stock Exchange als closed-end beleggingsfonds.

Voor meer informatie:

Arcona Capital Fund Management B.V.

Tel: 020 - 820 4 720

E-mail: info@arconacapital.com

www.arconapropertyfund.com