



## **Toelichting op de Agenda (1)**

voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van

### **Arcona Property Fund N.V.**

te houden op:

dinsdag 21 mei 2019 om 14:00 uur

Novotel Amsterdam City, Europaboulevard 10, 1083 AD Amsterdam

#### Toelichting op de AGENDA

##### **6.a Liquidatie van het Fonds en toelichting daarop;**

Op de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 2016 is door de Directie een toezegging gedaan dat in 2019 op de AvA het agendapunt "Liquidatie van Arcona Property Fund" (het Fonds) in stemming zal worden gebracht. De Directie komt deze toezegging na.

Gevolgen van een liquidatie zijn reeds in de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (BAVA) van 1 februari 2019 benoemd. De presentatie van de BAVA van 1 februari 2019 is op de website (<https://www.arconapropertyfund.nl/investor-relations/jaarvergaderingen/> via oproep) te downloaden.

Op de AvA van 21 mei 2019 worden de gevolgen nogmaals toegelicht en vertaald in schattingen van een liquidatie opbrengstwaarde (neutraal en positief scenario). Dit onder de aanname dat een kredietfaciliteit van circa € 15 miljoen beschikbaar zou zijn. Zonder kredietfaciliteit dreigt insolventie van het Fonds – zie hierna onder 6b – en is een opbrengstwaarde niet relevant.

##### **6.b Gezamenlijk standpunt Directie en Raad van Commissarissen ten aanzien van liquidatie van het Fonds;**

De Directie en Raad van Commissarissen zijn van mening dat overgaan tot liquidatie van het Fonds grote risico's voor het Fonds en daarmee ook de aandeelhouders van het Fonds met zich kan brengen. Het Fonds krijgt de komende twaalf maanden te maken met aflopende financieringen op N.V.-niveau ter grootte van € 7,8 miljoen en een lening van € 6,3 miljoen op lokaal niveau. Indien op de AvA door een meerderheid van de aandeelhouders vóór het liquidatiescenario gestemd wordt, is herfinanciering van deze leningen (bijna) onmogelijk. De voorgenomen liquidatie kan niet voor financiers worden verzwegen.

De Raad van Commissarissen en Directie vinden een liquidatie van het Fonds op dit moment niet in het belang van de aandeelhouders omdat de continuïteit van het Fonds direct in het geding is. Leningen kunnen niet worden gefinancierd en diverse leningen zijn direct opeisbaar. De consequenties zullen op de AvA worden toegelicht.



## **Toelichting op de Agenda (2)**

voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van

### **Arcona Property Fund N.V.**

te houden op:

dinsdag 21 mei 2019 om 14:00 uur

Novotel Amsterdam City, Europaboulevard 10, 1083 AD Amsterdam

Toelichting op de AGENDA (vervolg)

#### **6.c Stemming over agendapunt 6.a;**

#### **7. Voorstel van Stichting Prioriteit om € 0,25 per aandeel uit te keren afhankelijk van stemming van agendapunt 6;**

Indien in de AvA door een meerderheid van de aandeelhouders wordt gestemd vóór liquidatie van het Fonds, is duidelijk dat het Fonds als zodanig geen toekomst heeft. Het Fonds kan zich niet permitteren bij voorbaat tot uitkering van financiële middelen over te gaan, omdat het Fonds alle beschikbare middelen zal moeten kunnen inzetten om zo lang mogelijk aan haar huidige en toekomstige financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dit betekent dat niet kan worden overgegaan tot uitbetaling van het voorgestelde dividend van € 0,25 indien wordt besloten tot liquidatie van het Fonds.

Voorwaarde voor uitkering is derhalve dat niet wordt besloten tot liquidatie. Stichting Prioriteit steunt de uitkering slechts indien aan deze voorwaarde is voldaan; zo niet, dan wordt de gehele jaarwinst gereserveerd en is geen sprake van enige tussentijdse uitkering. Agendering als stempunt geschiedt onder deze zelfde voorwaarde. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, kan niet tot uitkering worden besloten door de AvA; stemming is in dat geval derhalve niet aan de orde.

Amsterdam, 8 april 2019

De Directie, **Arcona Capital Fund Management B.V.**