

P E R S B E R I C H T

Amsterdam, 17 maart 2020

Arcona Property Fund N.V. – impact van het Covid-19 virus

Arcona Property Fund N.V is een beursgenoteerd fonds dat belegt in commercieel onroerend goed in Centraal-Europa. De ontwikkelingen rondom Covid-19 zijn in een stroomversnelling zijn geraakt, hebben regeringen in de landen waar Arcona Property Fund N.V. onroerend goed beleggingen heeft, een reeks van maatregelen afgekondigd om de exponentiële verspreiding van het virus te beteugelen of af te remmen en de risico's op de nationale gezondheid maximaal te beperken. Deze vergaande maatregelen zullen leiden tot een aanzienlijke instabiliteit van het economische klimaat in de betreffende landen. Deze instabiliteit zal naar alle waarschijnlijkheid gepaard gaan met een gebrek aan vertrouwen en leiden tot neergaande prijzen en aanpassingen op wereldniveau met betrekking tot het beschikbaar stellen van liquide middelen op de financiële markten die voor beleggingsinstellingen in het algemeen een uitdagend werkveld zullen creëren. Deze update heeft als doel om aandeelhouders en alle overige belanghebbenden van Arcona Property Fund N.V. te informeren over de potentiële blootstelling van het fonds aan deze negatieve ontwikkelingen en de huidige en nog te nemen maatregelen van het management om de gevolgen te beperken.

Arcona Property Fund N.V. heeft op dit moment een bezettingsgraad van 84,3%. Het segment kantoren (57%) maakt daarvan het grootste deel uit, waarvan de grootste huurder, goed is voor circa 10% van de totale huurinkomsten. De grootste huurder is de telecom multinational AT&T. De op-een-na-grootste huurder, met een aandeel van circa 6,1% van de huurinkomsten, is het fintech bedrijf Kros, gevolgd door de multinational Intive, actief op het gebied van software, met 5,2% van de huurinkomsten. De overige huurders in het kantoren segment bestaan voornamelijk uit bedrijven uit het midden- en kleinbedrijf die in verschillende branches opereren. Er is geen significante blootstelling aan bedrijven actief in de branches zoals reizen, toerisme, hospitality, sport of het organiseren grote evenementen.

Het segment retail (25%) is het twee-na-belangrijkste segment, allen gevestigd in regionale Poolse steden. Het merendeel van de huurders in het retail segment opereren als supermarkten, apotheken of drogisterijen en zijn op dit moment open met goedkeuring van de Poolse regering. In het segment retail zijn geen huurders aanwezig, actief als restaurants of vergelijkbare retail bedrijven. Arcona Property Fund N.V. heeft 10,7% blootstelling aan een hostel en studenten complex in Kosice, Slowakije. Voor deze sector wordt een verlaging verwacht van de bezettingsgraad en huurinkomsten voor het tweede kwartaal.

De netto huurinkomsten van Arcona Property Fund N.V. in 2018 kwamen uit op € 4,8 miljoen. De (nog) niet-geaudite 2019 cijfers laten een stijging zien van 8,2% ten opzichte van 2018, naar € 5,2 miljoen. Tegen deze achtergrond en de positieve inkomsten genererende huurdersbasis, is het fondsmanagement actief bezig om de belangrijkste huurders te benaderen om te anticiperen op toekomstige betalingsproblemen, en tegelijkertijd te onderzoeken welke kostenreducties doorgevoerd kunnen worden door bepaalde investeringen die niet cruciaal zijn tot nadere orde uit te stellen.

Arcona Property Fund N.V. heeft momenteel een Loan-to-Value van 50%. Als gevolg van de herfinancieringsmaatregelen gedurende de laatste 18 maanden, is de gemiddelde looptijd van de schulden van Arcona Property Fund N.V. circa 3,1 jaar, een stijging ten opzichte van 2018 (1,7 jaar). Twee leningen met als zekerheid Pools vastgoed met een waarde van in totaal circa € 10 miljoen zal in de loop van 2020 aflopen en het management is momenteel in vergaande onderhandelingen om deze leningen te verlengen of te herfinancieren. De centrale bank(en) is de rentetarieven drastisch aan het verlagen en zorgt voor extra liquiditeit bij de commerciële banken. Het is echter absoluut onzeker of dit zal leiden tot betere kredietfaciliteiten voor vastgoedinvesteerders dan wel leningnemers, zelfs in geval van relatief gunstige Loan-to-value-ratio's. Wij voorzien dat banken de status en de structuur van de leningnemer zullen onderzoeken, evenals de kwaliteit van de inkomstenbron per vastgoed object. De private sector op het gebied van verstrekken van leningen is nagenoeg tot stilstand gekomen en uitgifte van obligaties en leningen zonder zekerheden behoren op dit moment niet meer tot de reële mogelijkheden van financieren.

Het huidige verkoopprogramma van de non-core gebouwen van Arcona Property Fund N.V. in Slowakije en Polen wordt voortgezet en zal mogelijk zorgen voor aanvullende liquiditeit. Het management kan echter in het huidige klimaat over de timing en afronding van de verkooptransacties geen vooruitzichten geven. De herziene operationele planning voorziet niet in afronding van substantiële verkopen vóór Q4 2020.

De algehele situatie verandert en ontwikkelt zich snel. Het management van het fonds zal deze ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen en zal regelmatig een update geven over de stand van zaken.

E I N D E P E R S B E R I C H T

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 via de Prague Stock Exchange als closed-end beleggingsfonds.

For more information:
Arcona Capital Fund Management B.V.
Tel: 0031 (0) 20 - 820 4 720
Email: info@arconacapital.com
www.arconacapital.com