

## Company Update

# Arcona Property Fund N.V.

19 maart 2020



# Inhoud | Company update

1. Invloed COVID-19
2. Kengetallen
3. Financieringen
4. Verkoop
5. Aandelen inkoopprogramma
6. Overname SPDI-assets
7. Outlook

# 1. Invloed | COVID-19

- Op 17 maart 2020 is nabears een persbericht gepubliceerd.
- De kernpunten van het persbericht zijn:
  - In de landen waar het fonds actief is zijn maatregelen genomen welke vergaande economische gevolgen hebben
  - Retailsupermarkten, drogisterijen zijn in Polen gewoon open
  - Fonds heeft geen exposure naar bedrijven actief in reizen, evenementen of sport
  - Huurinkomsten zijn in 2019 met 8,2% gegroeid
  - Door herfinancieringen is gemiddelde looptijd leningen nu 3,1 jaar (2018: 1,7 jaar)
  - Verkoop van vastgoed blijft uitdagend en wordt niet voor Q4 verwacht

## 2. Kengetallen | un-audited

	31-12-19	31-12-18	Mutatie	%
Aantal objecten	27	24	3	12,5
<b>In € 1.000</b>				
Totale activa	107.710	92.657	15.053	16,2
Eigen vermogen (incl. dividend)	48.212	40.911	7.301	17,8
Eigen vermogen (excl. dividend)		41.987		
Totale schulden	59.498	51.746	7.752	15,0
Bruto inkomen (like-for-like)	11.059	10.798	261	+ 2,4
Netto inkomen (like-for-like)	5.220	4.819	401	+ 8,3
<b>In %</b>				
LTV (incl. overige leningen)	50,0	50,5	0,5	-/- 1,0
Bezettingsgraad	84,3	86,9	-/- 2,6	-/- 3,0

## 3. Financieringen | nieuwe leningen

- De afgelopen 18 maanden zijn belangrijke leningen geherfinancierd
  - In Tsjechië is de **Sberbank CZ** lening verlengd tot en met maart 2024
  - In Slowakije is de **Slovenska Sporitelna** lening verlengd tot en met september 2024
  - In Nederland zijn twee leningen ter grootte van € 2,5 miljoen aangetrokken met een looptijd van 1 jaar
  - In Polen is de lening **DNB Bank** ter grootte van € 6,0 miljoen verlengd tot mei 2020

## 3. Financieringen | afgeloste leningen

- In 2019 zijn verschillende leningen afgelost
- De leningen zijn afgelost met nieuwe, hogere hypothecaire bankleningen:
  - a) Een aandeelhouderslening van **€ 2,00 miljoen** is afgelost in Q3 2019
  - b) Eind 2019 is een converteerbare obligatielening van **€ 1,07 miljoen** afgelost
  - c) Tevens is eind 2019 **€ 1,05 miljoen** afgelost op de lening van (het Poolse) **BNP Paribas**
  - d) Door leningen van in totaal **€ 2,50 miljoen** aan te trekken en **b)** en **c)** te realiseren is een reductie van € 0,50 miljoen (€ 0,13 per aandeel) op de verkoperslening van RECE gerealiseerd.

## 3. Financieringen | aflopend in 2020

- Openstaande financieringen 2020:
  - De aflossing van de RECE lening van € 4,21 miljoen
  - De herfinanciering van de DNB Nord Bank lening van € 6,0 miljoen in mei 2020
  - De aflossing van twee leningen van € 2,5 miljoen in december 2020
- Hoe te realiseren:
  - Aflossing van de RECE lening uit verkoop van vastgoed
  - Herfinanciering van de DNB Nord Bank middels een nieuwe lening van dezelfde of andere bank in Polen
  - Aflossing van de twee leningen van € 2,5 miljoen uit verkoop vastgoed

## 3. Financiering | overzicht

(in € miljoen)	31-12-2019	31-12-2018	Delta
Slovenská Sporitelna, a.s.	12.061	9.612	2.449
Sberbank CZ	8.264	0	8.264
BNP Paribas	7.823	8.382	-/- 559
Converteerbare obligatie	3.441	3.412	29
Overig langlopend	0	4.710	-/- 4.710
<b>Totaal langlopend</b>	<b>33.018</b>	<b>26.116</b>	<b>6.902</b>
DNB bank	5.998	6.396	-/- 398
Slovenská Sporitelna, a.s.	927	957	-/- 30
Sberbank CZ	334	7.073	-/- 6.739
BNP Paribas	384	1.251	-/- 867
Alpha Bank ( <u>nieuw</u> )	2.257	-	+2.257
Converteerbare obligatie	171	1.056	-/- 885
Overig kortlopend	7.538	2.000	5.538
<b>Totaal kortlopend</b>	<b>17.609</b>	<b>18.733</b>	<b>-/- 1.124</b>
<b>Totaal rente dragende leningen</b>	<b>50.627</b>	<b>44.849</b>	<b>5.778</b>



## 4. Verkopen | Slowakije

- Vijf gebouwen in Košice te koop gezet, om zo de exposure in Košice te verminderen
- Doel is om voor € 10 miljoen vastgoed te verkopen



Pražská 2 & 4

€ 5,4 miljoen taxatiewaarde



Krivá 18

€ 3,3 miljoen taxatiewaarde



Krivá 23

€ 3,4 miljoen taxatiewaarde

## 4. Verkopen | Slowakije

- CBRE is aangesteld als makelaar om de verkoop van de vijf objecten in Košice te begeleiden
- Door CBRE zijn meer dan 40 partijen benaderd
- Op alle vijf objecten zijn een aantal biedingen ontvangen
- Meerdere biedingen zijn ontvangen op kleinere pakketten of individuele objecten
- Gesprekken met verschillende partijen zijn gaande
- Door het COVID-19 virus is het onzeker of het op korte termijn tot verkopen leidt

## 4. Verkopen | Polen

- Het retailobject 80-82 Graniczna, Kalisz staat leeg
- De bankfinanciering van € 1,05 miljoen, verstrekt op het object, is eind 2019 afgelost
- Het Fonds heeft een bieding ontvangen rond de taxatiewaarde
- Het Fonds verwacht de verkoop voor het einde van april 2020 afgerond te hebben, afhankelijk van een aantal bevestigingen van de Poolse overheid
- De verkoop heeft een aantal positieve effecten:
  - Het netto operationele inkomen stijgt met € 100.000
  - De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille kan naar 85,4% stijgen (nu: 84,3%)

## 5. Aandelen | inkoopprogramma

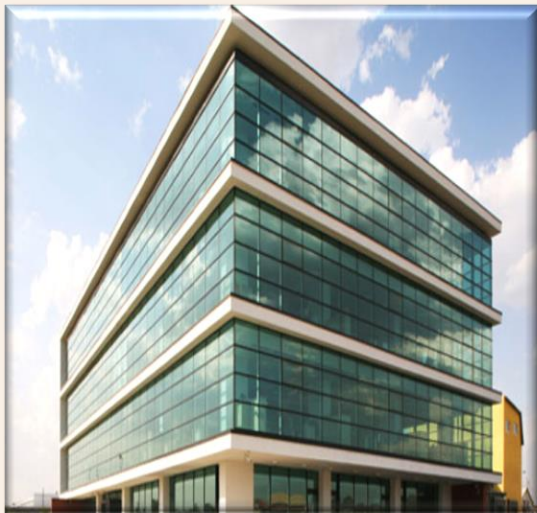
- Het Fonds is overweegt uit de opbrengst van de aangekondigde verkopen in Košice eigen aandelen in te kopen
- Ook uit de opbrengst van verkoop van non-core in Bulgarije en Oekraïne kunnen middelen voor aandeleninkoop gereserveerd worden
- Beschikbare middelen na de verplichte aflossing van leningen kunnen hiervoor aangewend worden
- Details van het geplande inkoopprogramma worden bekend gemaakt zodra substantiële verkopen in Slowakije en/of Bulgarije/Oekraïne gerealiseerd zijn

## 6. Overname | SPDI-assets (1<sup>e</sup> fase)

- De eerste fase van de SPDI-acquisitie is voor het grootste gedeelte afgerond
- De aankoop van twee grondstukken in Oekraïne is in 2019 afgerond
- De aankoop van het project Boyana in Bulgarije is in Q1 2020 afgerond
- Verwacht wordt de aankoop van het project Almaz Pres (grondstukken in Oekraïne) op korte termijn af te ronden

## 6. Overname | SPDI-assets (2<sup>de</sup> fase)

- De tweede fase bestaat uit de aankoop van Roemeense kantoren:
  - Het EOS gebouw, langjarig verhuurd aan Danone (linksonder)
  - Een belang van circa 25% in het Delenco gebouw, onder andere verhuurd aan de Roemeense Telecom Autoriteit (rechtsonder)
  - Afronding wordt verwacht in het tweede kwartaal 2020, afhankelijk van ontwikkelingen omtrent COVID-19.



## 7. Outlook | nieuwe huurcontracten

- Arcona Property Fund wil huidige belangrijke huurovereenkomsten openbreken en waar mogelijk verlengen
- Zo wordt in Košice de relatie met AT&T verder versterkt
  - Overeengekomen is dat de huurovereenkomst met AT&T voor het gebouw Letna in Košice met twee jaar verlengd wordt, tot 30 april 2025
  - Tevens gaat AT&T 750 m<sup>2</sup> extra huren voor een jaarhuur van € 57.000
  - De totale jaarhuur AT&T bedraagt nu € 800.000
- In Zilina wordt aanzienlijke leegstand door een nieuwe huurder opgevuld
  - Vahostav huurt 1.400 m<sup>2</sup> voor een duur van vijf jaar. De jaarhuur bedraagt € 78.000.
  - Vahostav is een middelgrote Slowaakse bouwonderneming opgericht in 1954
- Beide deals zijn overeengekomen maar nog niet getekend. De planning is dat de deals in april 2020 getekend zijn

## 7. Outlook | nieuwe huurcontracten

- Overeenstemming is bereikt met Polomarket in Głogów voor circa 970 m<sup>2</sup>
- Het betreft een tienjarig contract
- Polomarket is een Poolse supermarktketen met 280 winkels.
- Het aantrekken van Polomarket is goed voor de locatie en trekt andere huurders aan
- De deal is overeengekomen maar nog niet getekend. Dit zal naar verwachting in april gebeuren.
- Door de drie nieuwe huurovereenkomsten kan de bezettingsgraad stijgen met 2,5%



## 7. Outlook | onzeker door COVID-19 crisis

- Arcona Property Fund wil met de verkoop van Slowaaks vastgoed de RECE lening en de twee aangetrokken leningen eind 2019 in 2020 aflossen
- Voor het vastgoed is belangstelling getoond, echter de economische onzekerheid veroorzaakt door het COVID-19 virus maakt afronding van verkopen uitdagend
- Arcona Property Fund wil de komende maanden de tweede fase van de aankoop van SPDI-assets afronden
- Arcona Property Fund verwacht dat zij daarmee onder vijf miljoen aandelen blijft

## 7. Outlook | aandelen inkoopprogramma

- Opstarten van een aandelen inkoopprogramma;
  - Na aflossing van niet-bancaire leningen tot maximaal € 6,5 miljoen
  - De middelen komen uit verkoop van non-core assets
  - Meer informatie over het aandelen inkoopprogramma volgt na de afronding van verkoop van onroerend goed in Košice

## 7. Outlook | voortzetting van de groeistrategie

- Het **eerste** mogelijke scenario
  - Verkoop van maximaal vijf Košice objecten
  - Met de opbrengst niet-bancaire leningen aflossen
  - De restopbrengst investeren in nieuw onroerend goed, zoals het kantoorgebouw Kliwer in Polen



## 7. Outlook | implementatie van strategie ter ondersteuning van de beurskoers

- Het **tweede** mogelijke scenario
  - Vijf Košice objecten verkopen
  - Met de opbrengst niet-bancaire leningen aflossen
  - Het opstarten van een aandelen inkoopprogramma
  - Dit kan uitgebreid worden met opbrengst uit andere non-core assets



## 7. Outlook | beëindigingsstrategie

- Het **derde** mogelijke scenario
  - Het fonds in liquidatie brengen.
  - Hiervoor is een kredietlijn nodig van investeerders
  - Argumenten tegen dit scenario zoals vermeld in de AVA van 2019 blijven onverminderd van kracht. De huidige marktomstandigheden versterken deze zelfs.

## 7. Outlook | scenario's

- De **drie scenario's** op een rij:
  1. Košice objecten verkopen, leningen aflossen en de restopbrengst investeren in nieuw onroerend goed, zoals het kantoorgebouw Kliwer in Polen
  2. Košice objecten verkopen, leningen aflossen en aandelen inkopen
  3. Fonds in liquidatie brengen.
- Management en Raad van Commissarissen lijkt het in de huidige marktomstandigheden en met de huidige beurskoers verstandig om **scenario 2** te volgen

# CONTACT DETAILS

Arcona Capital Fund Management B.V.  
De Entree 55  
NL-1101 BH Amsterdam

T: +31(0)20 82 04 720

---

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

