

Deze notulen zullen ten blijke van vaststelling worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen op 3 november 2020. Tot die tijd kunnen personen die de vergadering hebben bijgewoond een inhoudelijk reactie sturen naar:
info@arconacapital.com

Notulen van de virtuele Algemene Vergadering van Aandeelhouders van
Arcona Property Fund N.V.
d.d. 30 juni 2020 te Amsterdam.

Aanwezig:

Leden van de Raad van Commissarissen

H. H. Kloos RBA, voorzitter

Drs. B. Vos, commissaris

Directie Arcona Capital Fund Management B.V. (de directie)

G. St. J. Barker LLB FRICS

drs. P.H.J. Mars

H. H. Visscher

Namens Stichting prioriteit MERE (de Prioriteit)

G. St. J. Barker LLB FRICS

H. H. Visscher

Virtueel aanwezig namens Deloitte Accountants N.V.

J. Holland, partner

J.v.d. Akker

Namens Arcona Capital Fund Management B.V.

ir. J.M. Poot, Fondsmanager

Mevr. M. T. H. Blokland BBA, notulist

Aandeelhouders

12 virtueel aanwezig en/of vertegenwoordigd [57,77% van het uitstaande kapitaal]

Agenda

1. Opening.
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019;
3. Company update
4. Vaststelling van de jaarrekening over 2019 alsmede bepaling van de winstbestemming [stempunt];
5. Vaststelling van het Bezoldigingsbeleid en -verslag over 2019;
6. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur [stempunt];
7. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht [stempunt];
8. Rondvraag;
9. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter opent de virtuele vergadering van Arcona Property Fund N.V. (het **Fonds**) en heet iedereen hartelijk welkom.

De voorzitter verklaart voorts dat de voltallige directie van Arcona Capital Fund Management B.V. (de **directie**) en RvC aanwezig zijn.

De voorzitter constateert dat de vergadering bijeengeroepen is door middel van aankondiging op 19 mei 2020 derhalve vóór de wettelijk en statutair voorgeschreven termijnen van 42 dagen alsmede de jaarrekening binnen deze termijn ter inzage is gelegd en verkrijgbaar is gesteld via de website van het Fonds. De voorzitter constateert derhalve dat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden over alle aangekondigde onderwerpen.

Uit de presentielijst blijkt dat 12 aandeelhouders dan wel gevolmachtigden aanwezig zijn, tezamen 2.171.291 aandelen vertegenwoordigend, zijnde ca 57,77% van het uitstaande aandelenkapitaal.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019:

De heer Poot geeft een toelichting op de kerncijfers 2019. Het jaar 2019 wordt gekenmerkt door herfinanciering van de leningen, aankopen van drie SPDI-objecten en een verbeterd operationeel resultaat. Met betrekking tot de kengetallen merkt de heer Poot op dat de netto-inkomsten met 8,3% zijn toegenomen en de LTV licht is gedaald. De intrinsieke waarde (hierna de **IW**) is per ultimo 2019 iets gedaald als gevolg van een dividend en herwaarderingsresultaat.

Hoewel het portfolio is uitgebreid blijkt dit niet uit de balanspost Land en Gebouwen: dit heeft te maken met de vijf gebouwen die op de nominatie staan om verkocht te worden en zodanig boekhoudkundig als *assets held for sale* worden verwerkt. Aan de passiva kant kunnen we zien dat het eigen vermogen is toegenomen en de solvabiliteit iets is verbeterd.

Met betrekking tot de resultatenrekening geeft de heer Poot aan dat de bedrijfsopbrengsten zijn toegenomen met € 1 miljoen. De lasten zijn gestegen hetgeen te maken heeft met de due diligence en de juridische kosten met betrekking tot acquisitie. De kosten die eenmalig zijn bedragen ca. € 497.000.

Voorts toont de heer Poot een grafiek die een stijgende trend laat zien van de bezettingsgraad vanaf 2012 tot heden. In 2019 daalde de bezettingsgraad van het portfolio licht door het vertrek van een grote retailhuurder in Głogów plutona. De bezettingsgraad herstelde zich in Q1 2020 na verkoop van het gebouw Kalisz.

Tot slot toont de heer Poot grafieken die de huidige spreiding van het portfolio weergeven qua sector en landen.

3. Company update:

De heer Barker geeft een toelichting van het effect van de COVID-19 pandemie op de vastgoedsector en op het Fonds en haar huurinkomsten. Medio maart 2020 is veel tijd besteed aan het in beeld krijgen van het effect van de pandemie op het Fonds. De gevolgen op de huurinkomsten van het gehele portfolio en het kunnen voldoen aan de bankverplichtingen zijn daarbij geanalyseerd. Er zijn drie scenario's berekend: *worst, central en best case* scenario waarbij werd geanticipeerd op een verlies van de huurinkomsten op jaarbasis van minimaal € 500.000 tot maximaal € 1,2 miljoen. De drie scenario's zijn in april 2020 gepubliceerd op de website via een persbericht en in het jaarverslag 2019 van het Fonds.

De heer Barker informeert de vergadering dat met de kennis van nu het verlies van de huurinkomsten minder negatief zal zijn dan initieel verwacht. Een tabel toont de huurinkomsten van mei en juni waarbij ca. 82% van de huurinkomsten zijn ontvangen en de verwachting is dat dit percentage nog zal stijgen als gevolg van de steunmaatregelen van de lokale regeringen. Voor de maand juli wordt een verdere verbetering van de huurinkomsten verwacht. De beperkingen in operationele zin zijn voor de huurders grotendeels opgeheven. Op dit moment verwacht de heer Barker een uitkomst voor 2020 die iets gunstiger zal uitkomen dan het *best case* scenario en een inkomstenverlies wordt voorzien van € 450.000 op jaarbasis ervan uitgaande dat er geen tweede golf van besmettingen en economische beperkingen komt.

Aflopende financieringen in 2020

RECE-lening: Als gevolg van de onzekerheid en terughoudendheid op de vastgoedmarkt op het gebied van transacties is de aflossing van de RECE lening noodgedwongen naar achteren geschoven. De directie is derhalve

met RECE een verlenging van de verkoperslening van € 4,21 miljoen overeengekomen. Aflossing wordt beoogd door middel van verkopen in Slowakije.

Lening DNB Nord Bank: De lening is verlengd tot eind 2020. Gesprekken over de herfinanciering bij een andere bank in Polen zullen in een later stadium opnieuw worden hervat. De gesprekken lagen door de COVID-19 pandemie stil.

Leningen van € 2,5 miljoen: de directie zal de situatie herzien eind 2020, afhankelijk van de verkopen.

De heer Barker geeft aan dat de lange termijn leningen onder controle zijn. Ook dit blijft een punt van aandacht.

Verkopen

De heer Barker geeft een toelichting op de status en voortgang van de te koop staande vijf gebouwen in Košice. De verkopende makelaar is CBRE. In Q1 zijn een aantal biedingen ontvangen op de twee Kriva gebouwen en ondanks de pandemie die maakt dat partijen een meer aarzelende houding hebben, is er nog steeds voortgang in het verkoopproces. CBRE is met drie partijen in gesprek. Er is geen exclusiviteit verleend en de due dilligence loopt. De verwachting is dat de verkoop afgerond kan worden in Q3 2020. De andere drie gebouwen zullen naar verwachting meer tijd vergen dan de Kriva gebouwen.

SPDI

De heer Barker geeft een toelichting op fase I en II van de SPDI-acquisitie. De heer Barker merkt op dat de komende tijd twee kantoorgebouwen uit het SPDI-portfolio zullen worden aangekocht. Deze gebouwen - EOS en Delenco – laten goede inkomsten zien, zijn volledig verhuurd en zijn een goede aanvulling op het bestaande portfolio. Verwacht wordt dat in juli/ begin augustus de contracten getekend kunnen worden.

Verder merkt de heer Barker op dat in Polen onderhandelingen worden afgerond met een retail organisatie voor de huur van een nu leegstaande supermarkt in Głokow die naar verwachting een positief effect zal hebben op de bezettingsgraad.

Outlook en strategie

De heer Barker vat samen dat de korte termijn doelen zijn om in Q3 en Q4 2020 de leningen zo veel mogelijk af te lossen, de verkoop van non-core gebouwen zal worden voortgezet en afgerond indien overeenstemming kan worden bereikt en ingezet zal worden op sterk inkomstengenererende gebouwen. In de huidige vastgoedmarkt is als gevolg van COVID-19 een element van onzekerheid, echter laat het geen negatieve trend zien. In april, mei is 85% van de huurinkomsten ontvangen en zijn er tot heden weinig opzeggingen van de huur. De retaillocaties opereren goed en er is het vertrouwen van de bank in de bestaande leners. De heer Barker schat dat in 2020 dit voorzichtig optimistisch sentiment zal aanhouden.

De scenario's voor de toekomst zoals op 19 maart jl. op de website van het Fonds gecommuniceerd zijn

1. Verkopen assets Slowakije, Košice en investeren in groei van het portfolio
2. Idem 1 en verkoopopbrengst gebruiken voor of dividend of voor de inkoop van aandelen
3. Zoals eerder besproken, het in liquidatie brengen van het Fonds

Directie en RvC hebben toen al haar voorkeur uitgesproken voor scenario 2) en dat is onveranderd gebleven gezien de lopende verkooponderhandelingen en de benodigde herfinanciering van de leningen van in totaal € 13,5 miljoen.

De huidige pandemie, de onzekerheden en de effecten op de economie en de waardebeoordelingen maken het verkrijgen van een bankfinanciering moeilijker, hetgeen de verkopen kan vertragen. De directie heeft nog wel vertrouwen dat er transacties mogelijk zijn, het vergt alleen nu meer tijd.

Na verkoop van de gebouwen in Košice zal worden gekeken naar nog enkele non-core gebouwen in het portfolio die verkocht kunnen worden. De directie merkt op dat het derde scenario de verkoop van de non-core gebouwen zal bemoeilijken alsmede het verlengen van leningen en is op korte termijn geen reëel alternatief. De directie beoogt om de acquisitie van het SPDI portfolio af te ronden met betaling in aandelen. Met de huidige beurskoers en discount op de IW is het niet verdedigbaar om nieuwe objecten te kopen met liquide middelen of een combinatie van banklening en liquide middelen.

Tot slot toont sheet 29 de opties die de directie aan de aandeelhouders ter overweging wil meegeven. Door het volgen van scenario 2 wil de directie een stabiele situatie en meer liquiditeit creëren voor de aandeelhouders. Dit door het aantrekken van nieuwe investeerders en/of een exit mogelijkheid bieden voor bestaande aandeelhouders die willen uitstappen tegen een prijs die voor hen werkbaar is. Daarnaast blijft een ordelijke verkoop van non-core gebouwen opportuun.

De heer *Klop* vraagt hoeveel *non-core assets* er nog in het portfolio zijn. De heer Barker noemt o.a. de gebouwen Zilina, een retaillocatie in Polen (Inowroclaw), de appartementen in Bulgarije en de grondstukken in de Oekraïne en schat dat het in totaal ca. € 20 miljoen aan waarde vertegenwoordigt.

De heer *Van der Kruk* vraagt welk verlies er naar schatting zal worden geleden met de verkoop van de Košice gebouwen. De heer Barker antwoordt dat hij verwacht dat de gebouwen binnen een marge van 5 tot 10% van de taxatie verkocht zullen worden.

De heer *Blom* vraagt naar de voortgang van de beursnotering in Praag. De heer Barker antwoordt dat de beursnotering enigszins frustrerend verloopt omdat de Tsjechische Nationale bank (de CNB) de handel van de aandelen op dit moment blokkeert. De CNB geeft aan dat een prospectus vereist is waarvan naar mening van de directie de kosten onevenredig hoog zijn. Op dit moment lijkt het niet zinvol om daar een substantieel bedrag aan te besteden tenzij het gelinkt kan worden aan een nieuwe acquisitie, welke op dit moment niet in de huidige strategie past.

4. Vaststelling van de jaarrekening over 2019 [stempunt];

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019 in stemming. De jaarrekening 2019 wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

5. Vaststelling van het Bezoldigingsbeleid- en verslag over 2019;

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 5 in stemming. Het bezoldigingsbeleid – en verslag over 2019 wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders .

6. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur [stempunt];

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 6 in stemming en constateert dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders décharge verleent aan de Directie voor het gevoerde beleid over het afgelopen boekjaar.

7. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht [stempunt];

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 7 in stemming en constateert dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders décharge verleent aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

8. Rondvraag

Er zijn geen aanvullende vragen.

9. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun inbreng en aandacht en sluit de vergadering. Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan de directie worden gezonden, opdat de directie van de besluitvorming aantekening kan maken.

Deze notulen zijn op 2020 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

H. H. Kloos

M. T. H. Blokland