

Algemene vergadering van Aandeelhouders Arcona Property Fund N.V.



16 juni 2021

AGENDA | Algemene Vergadering

1. Opening;
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2020;
3. Actuele stand van zaken;
4. Vaststelling van de jaarrekening over 2020 alsmede bepaling van de bestemming van het resultaat **[stempunt]**;
5. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur **[stempunt]**;
6. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht **[stempunt]**;
7. Benoeming van de heer J. J. van Heijst als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit **[stempunt]**;
8. Benoeming van de heer M. P. Beys als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit **[stempunt]**;
9. Rondvraag;
10. Sluiting.

1. OPENING

2. VERSLAG | Focus in 2020

- In 2020 lag de focus van op:
 - a) Verkopen van non-core vastgoed;
 - b) Herfinancieren van (aflopende) bancaire financieringen;
 - c) Herfinancieren /aflossen van overige leningen;
 - d) (aanvullend) Beperkt houden van de invloed van COVID-19 op de financiële stabiliteit van Arcona Property Fund.
- Door COVID-19 werd het uitdagender om succes te boeken ten aanzien van de verkoop en de herfinanciering.
- Door lokale aanwezigheid en contacten in de markt zijn in 2020 belangrijke stappen gezet ten aanzien van verkoop en herfinanciering.
- Door samenstelling huurdersbestand met gediversifieerde en kleine huurders bleef invloed van COVID-19 beperkt.

2. VERSLAG | Verkoop non-core assets

- Vanaf 2019 zijn vijf non-core vastgoedobjecten in Košice in de verkoop gezet.
- Doel was om voor circa EUR 10 miljoen vastgoed te verkopen.
- Op 21 september 2020 is de verkoop van Krivá 18 en Krivá 23 bekendgemaakt.
- De totale verkoopprijs bedroeg EUR 5,85 miljoen.
- Verkocht 7% onder de taxatiewaarde eind 2019 en ca. 45% boven de aankoopprijs in 2006.
- Verkoopresultaat is, na aftrek van belasting, aangewend voor van aflossing op leningen.



❖ Krivá 18



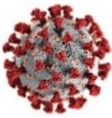
❖ Krivá 23

2. VERSLAG | Herfinanciering bankleningen

- Na verlenging in mei 2020 liep eind 2020 de lening (financiering kantoorgebouw Maris, Polen) van DNB Bank Polska (**DNB**) af.
- De lening was EUR 5,7 miljoen groot met een rente van 3,51%.
- DNB gaf aan de lening niet te willen verlengen.
- Door directie/lokaal management zijn diverse banken/financiers benaderd
- Ook met BNP Paribas Bank Polska (**BNP**) – de financier van de Poolse supermarkten – waren vergaande onderhandelingen om Maris te herfinancieren.
- BNP kwam in de eindfase terug op toezeggingen en wilde alleen de lening voor de zes Poolse supermarkten financieren.
- Het Oostenrijkse Hypo Noe was geïnteresseerd om beiden – Maris en de zes Poolse supermarkten – te financieren.

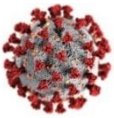
2. VERSLAG | Herfinanciering leningen

- **Verkoperslening RECE | NV-niveau**
 - Het resterende deel van de lening (EUR 4,2 miljoen) liep in dec '20 af;
 - Gemiddelde rente over de looptijd van ruim vier jaar was 4,2%;
 - Uit verkoop van Kriva's is EUR 2,29 miljoen in oktober 2020 afgelost;
 - ✓ In december is de lening (EUR 1,91 miljoen) met enkele maanden tegen 15% rente verlengd.
- **Investeerderleningen | NV-niveau**
 - De leningen (EUR 2,5 miljoen) liepen in december 2020 af;
 - De rente was 10%;
 - ✓ Verlengd tot 30 juni 2021.
- **SPDI lening | Boyana Residence**
 - De lening (8%) van EUR 640.000 liep in december 2020 af;
 - ✓ Verlengd tot juni 2021 in combinatie met (beloofde) aflossingen.



2. VERSLAG | Invloed COVID-19 op huur

- De impact van COVID-19 werd beperkt door:
 - Huurkorting te verlenen in ruil voor een contractverlenging;
 - Actief te communiceren met huurders;
 - Mee te denken met huurders: *'Pay what you can'*;
 - Aanspraak te maken op overheidssubsidies voor huurcompensatie.
- De huur- en service-inkomsten daalden met 7% naar EUR 10,32 miljoen:
 - In Polen met 3,3% door huurafname in Inowroclaw en Glogow;
 - In Slowakije met 10,8% door lagere huurinkomsten bij Kosmalt (studentenhuisvesting) van 29%;
 - In Tsjechië met 4,5% door lagere huurinkomsten bij twee gebouwen.



2. VERSLAG | Invloed COVID-19 op taxaties

- De taxatiewaarde van de vergelijkbare vastgoedportefeuille daalde met 3,3%:
 - Van EUR 92,8 miljoen eind 2019 naar EUR 89,7 miljoen eind 2020.
- De lagere waardering van de gehele portefeuille kwam vooral door de taxatie van de Poolse retail-portefeuille.
- De taxateurs hanteerden in Polen door onzekerheid rondom COVID-19 een hogere yield-opslag ondanks dat het retail-vastgoed van Arcona Property Fund goed presteerde.

2. VERSLAG | Jaarrekening

2. VERSLAG | Balans

Activa (in EUR 1.000)	31-12-20	31-12-19	Passiva (in EUR 1.000)	31-12-20	31-12-19
Land en gebouwen	79.258	80.992	Aandelenkapitaal	38.104	38.104
Overige activa	479	562	Herwaarderingsreserve	6.691	7.059
Belastinglatentie	177	367	Overige reserves	8.228	9.126
Vaste activa	79.914	81.921	Ingehouden winsten	-/- 10.069	-/- 6.289
			Eigen vermogen	42.954	48.000
Assets held for sale	9.861	18.785			
Overig	3.375	4.346	Banklening	18.274	33.448
Liquide middelen	1.272	2.446	Belastinglatentie	4.143	4.684
Vlottende activa	14.508	25.577	Lang vreemd vermogen	22.417	38.132
			Kort vreemd vermogen	29.051	21.366
Totale activa	94.422	107.498	Totale passiva	94.422	107.498

2. VERSLAG | Resultatenrekening

(In EUR 1.000)	2020	2019	delta
Operationele huur- en service inkomsten	10.313	11.059	-/- 746
Operationele en servicekosten	-/- 5.914	-/- 5.839	-/- 75
Netto huurinkomsten	4.399	5.220	-/- 821
Netto verkoop- en waarderingsresultaat	-/- 3.251	-/- 905	-/- 2.346
Andere (financiële) inkomsten	39	635	-/- 596
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.187	4.950	-/- 3.763
Totaal bedrijfslasten (kosten)	-/- 2.087	-/- 2.362	275
Netto resultaat voor financieringslasten	-/- 900	2.588	-/- 3.488
Financieringslasten	-/- 2.672	-/- 2.071	-/- 601
Resultaat voor belasting	-/- 3.572	517	-/- 4.089
Belasting	-/- 217	-/- 424	207
Resultaat na belasting	-/- 3.789	93	-/- 3.882

2. VERSLAG | Kengetallen

	31-12-20	31-12-19
Aantal gebouwen	24	27
Totale activa	€ 94.422.000	€ 107.498.000
Eigen vermogen	€ 42.954.000	€ 48.323.000
Totale schulden	€ 51.468.000	€ 59.498.000
Bruto inkomen (like-for-like)	€ 10.313.000	€ 11.059.000
NAV ultimo per aandeel	€ 11,84	€ 13,14
LTV (incl. overige leningen)	47,0%	50,0%
Bezettingsgraad	83,6%	84,3%
Solvabiliteit	83,5%	81,0%
Ongoing Charges Figure	9,0%	10,0%

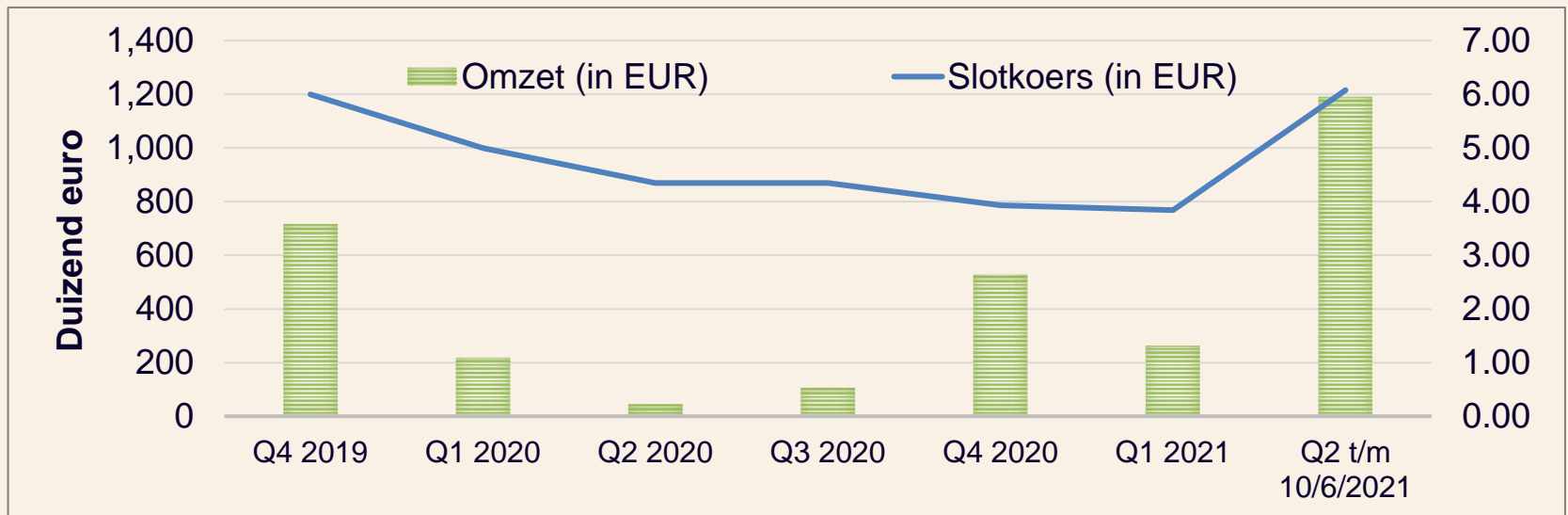
3. STAND VAN ZAKEN

3. STAND VAN ZAKEN | Na balansdatum

- In 2021 is voortgang geboekt inzake de verkoop van non-core vastgoed.
- Herfinanciering van leningen in Polen afgerond.
- Resterende verkoperslening RECE van EUR 1,91 miljoen is afgelost.
- Huurder Rossmann (apotheker) heeft in Polen twee huurcontracten verlengd tot eind november 2026.
- Rossmann heeft het huuroppervlak uitgebreid tot in totaal 925 m² (Grudziądz +459 m² en Inowrocław 466 m²).
- Huurovereenstemming bereikt met nieuwe huurder in Lodz voor 1.100 m².
- Nieuwe huurder is voornemens een contract voor 12 jaar te tekenen en vervangt daarmee huidige huurder Tesco.

3. STAND VAN ZAKEN | Na balansdatum

- Beurskoers herstelt zich:
 - van EUR 3,93 eind 2020 naar EUR 6,00 eind mei 2021.
- De omzet is het afgelopen halfjaar met 128% toegenomen ten opzichte van het halfjaar daarvoor.



3. STAND VAN ZAKEN | Na balansdatum

- Vorig jaar is gekozen om de strategie te implementeren door: enkele Košice non-core objecten te verkopen, leningen af te lossen en de (mogelijk) resterende opbrengst te gebruiken voor de inkoop van eigen aandelen.
- Ondanks COVID-19 zijn belangrijke stappen gezet:
 - Verkopen non-core objecten in Košice;
 - Aflopende leningen aflossen en/of herfinancieren en hiermee financieringssituatie stabiliseren;
 - Acquisitie SPDI fase 2 afronden;
 - Resterende financiële middelen gebruiken om aandelen in te kopen of dividend uit te keren.

3. STAND VAN ZAKEN | Verkoop Kosmalt

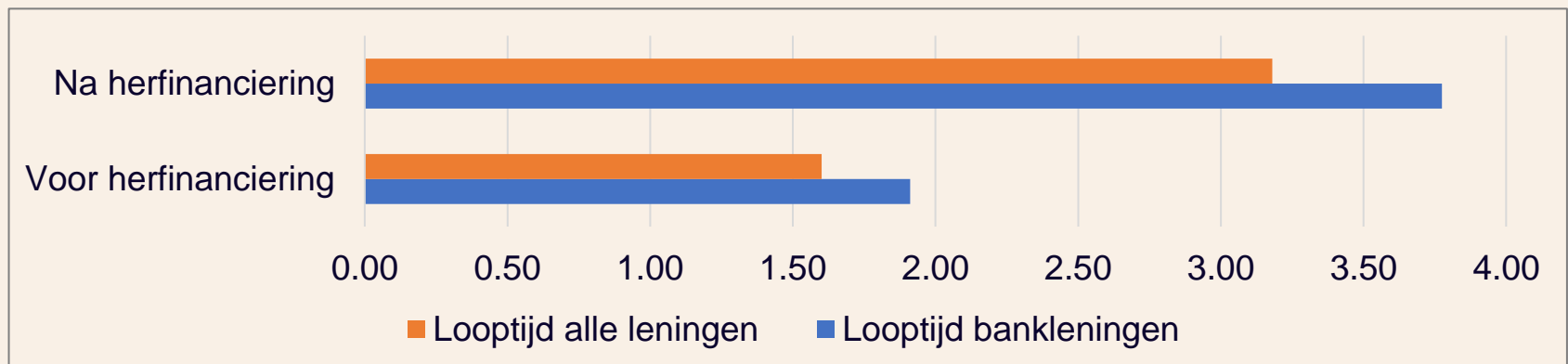
- Op 6 mei 2021 is de verkoop van het vastgoedobject Kosmalt getekend.
- De verkoopprijs bedraagt EUR 4,85 miljoen (2% boven taxatiewaarde).
- Biedt vooral huisvesting voor studenten van de Universiteit van Košice.
- De netto opbrengsten in 2020 waren EUR 34.000 (2019: EUR 279.000).
- De verkoopopbrengst wordt gebruikt voor het aflossen op leningen.
- Als gevolg van de verkoop:
 - verbetert de bezettingsgraad (87,9%);
 - zijn de huurinkomsten in Slowakije stabiel;
 - verbetert de kwaliteit van de portefeuille.



❖ Kosmalt (Kysucká 16)

3. STAND VAN ZAKEN | Hypo Noe lening

- Op 31 maart 2021 zijn de leningen van DNB (EUR 5,7 miljoen) en BNP (EUR 7,7 miljoen) in Polen geherfinancierd.
- De lening van Hypo Noe heeft een looptijd van vijf jaar en is EUR 14 miljoen groot.
- De rente is 6-maands Euribor + 2,95%.
- Door deze lening nam de gemiddelde looptijd van de leningen toe, van 1,6 jaar naar 3,1 jaar.



3. STAND VAN ZAKEN | Overige leningen

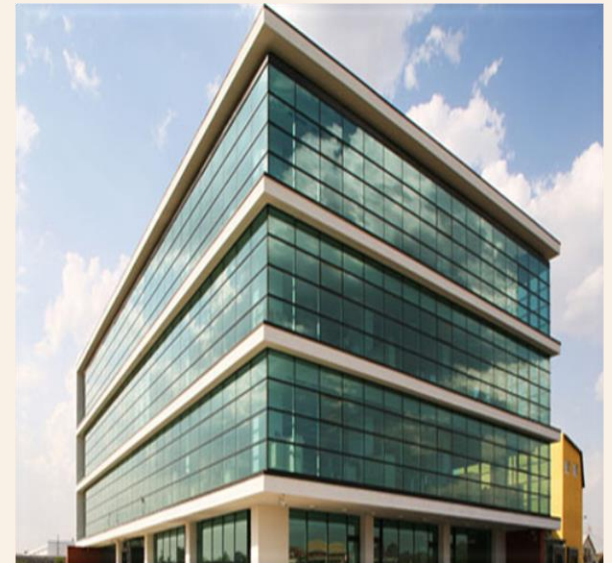
- Begin april 2021 is het resterende deel, EUR 1,91 miljoen, van de EUR 4,7 miljoen RECE lening volledig afgelost middels een lening van een Pools investeringsfonds.
- De gemiddelde rente op de RECE lening was gedurende de looptijd van 4,25 jaar 4,2%.
- De nieuwe lening is EUR 2,2 miljoen groot, heeft een rente van 8,5% en een looptijd van drie jaar.

3. OUTLOOK | Focus & strategie 2021

- Herfinancieren/aflossen van aflopende leningen
 - Alpha Bank | **Boyana Residence** : EUR 2,3 miljoen;
 - SPDI lening | **Boyana Residence** : EUR 450.000;
 - Twee investeerdersleningen | **NV-niveau** : EUR 2,5 miljoen:
 - EUR 1,25 miljoen wordt afgelost, overeenstemming bereikt over verlenging van EUR 1,25 miljoen tot eind 2021.
 - Converteerbare obligatielening | **NV-niveau** : EUR 3,5 miljoen.
- Verkoop van (non-core) onroerend goed:
 - Appartementen/grondstukken in Sofia, Bulgarije;
 - Grondstukken in Oekraïne;
 - Non-core vastgoed in Slowakije en Tsjechië.

3. OUTLOOK | 2^e fase SPDI acquisitie

- Aankoopcontract van SPDI vastgoed in Roemenië en Oekraïne getekend, afronding in tweede helft 2021.
- Het vastgoed betreft:
 - Twee ontwikkellocaties in regio Kiev, Oekraïne;
 - Twee kantoorgebouwen in Boekarest Roemenië:
 - EOS kantoor, hoofdkantoor van Danone Romania met lease t/m mei 2026;
 - Belang van 24,35% in Delenco - recent is huurcontract met de Roemeense Telecom Autoriteit (ANCOM) met vijf jaar verlengd.



- ❖ **EOS gebouw**
- ❖ Hoofdkantoor Danone Romania
 - ❖ Noordwest Boekarest
 - ❖ EUR 5,0 miljoen

3. OUTLOOK | Financiering SPDI acquisitie

- Het vastgoed in Roemenië en Oekraïne wordt gewaardeerd op EUR 11,7 miljoen.
- De acquisitie vindt plaats door:
 - De uitgifte van circa 605.000 aandelen APF tegen intrinsieke waarde per aandeel van EUR 11,87, en;
 - Circa 146.000 warrants die vanaf EUR 7,20 per aandeel geconverteerd kunnen worden.
- De warrants vervallen na vijf jaar.



- ❖ (24,35% belang in) **Delenco**
- ❖ Huurders telecomsector
 - ❖ Centrum Boekarest
 - ❖ EUR 4,9 miljoen



3. OUTLOOK | Situatie CEE vastgoedmarkt

- De meeste kantoren, winkels, winkelcentra en restaurants zijn weer open.
- De investeringsvolumes aan het einde van het jaar 2021 waarschijnlijk op een vergelijkbaar niveau als in 2020 na versnelling in tweede helft 2021.
- Het beleggerssentiment wijst op een sterke opleving van de activiteit in H2, onder voorbehoud van vooruitgang met de pandemie en open reizen.
- Polen vertegenwoordigt ca. 65% van het investeringsvolume, gevolgd door Tsjechië met 14%.
- Kantoren namen 50% van het totale transactievolume voor hun rekening, gevolgd door Industrie & Logistiek (28%) en Retail (11%).
- In de regio actieve banken blijven leningen verstrekken voor transacties en ondersteunen over het algemeen de markt.



3. OUTLOOK | Strategie

- De strategie uitvoeren door:
 - a) Aflopende leningen in 2021 (circa EUR 8,8 miljoen) af te lossen door verkoop van non-core vastgoed of door herfinanciering
 - b) Continuering van de verkoopprogramma (o.a. Košice, Boyana en Odessa)
 - c) Zodra **a)** afgerond is, geld retourneren aan aandeelhouders middels dividend of aandeleninkoop

4. VASTSTELLING JAARREKENING

Stempunt

- Vaststelling van de jaarrekening over 2020

5. DECHARGE AAN DE DIRECTIE

Stempunt

- Verlening van décharge aan de Directie voor het door haar gevoerde Bestuur

6. DECHARGE AAN DE RVC

Stempunt

- Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht

7. BENOEMING NIEUW RVC LID

Stempunt

- Benoeming van de heer J. J. van Heijst als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit

8. BENOEMING NIEUW RVC LID

Stempunt

- Benoeming van de heer M. P. Beys als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit

9. RONDVRAAG

10. SLUITING

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

