

NIET BESTEMD VOOR GEHELE OF GEDEELTELIJKE, RECHTSTREEKSE OF INDIRECTE OPENBAARMAKING, VERSPREIDING OF PUBLICATIE IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, AUSTRALIË OF JAPAN OF EEN ANDERE JURISDICTIE WAAR DIT IN STRIJD IS MET DE TOEPASSELIJKE WETGEVING.



ARCONA CAPITAL

## ARCONA PROPERTY FUND N.V. - Q&A CLAIMEMISSIE - 31.10.2016

Deze Q&A dient om een overzicht te geven van de kernvoorwaarden van de claimemissie ("Claimemissie") van Arcona Property Fund N.V. Alle relevante informatie is beschikbaar in het Registratie Document (19 oktober 2016), de Securities Note (28 oktober 2016) en de Summary (28 oktober 2016) die zijn gepubliceerd in verband met de Claimemissie (het "Prospectus") en potentiële beleggers dienen hun beslissing om te investeren uitsluitend te baseren op het Prospectus.

### 1. Wat is een claimemissie?

- Een claimemissie is een uitgifte van nieuwe aandelen door middel van overdraagbare rechten tot het nemen van aandelen tegen een vooraf vastgestelde uitoefenprijs, die doorgaans lager ligt dan de beurskoers van de aandelen bij aankondiging. Bestaande aandeelhouders krijgen op een registratiedatum rechten toegekend naar rato van hun bestaande aandelenbezit, welke hen, dan wel opvolgende verkrijgers van rechten, het recht geeft die rechten uit te oefenen tegen verwerving van nieuwe aandelen tegen de uitoefenprijs.
- Het uitoefenen van de rechten ("Rechten") tot verkrijging van gewone aandelen Arcona Property Fund N.V. ("Aandelen") is alleen toegestaan voor die personen, die daartoe op grond van toepasselijke effectenrechtelijke wetgeving gerechtigd zijn en de gevraagde verklaringen en garanties, zoals beschreven in het Prospectus, kunnen afgeven ("Gerechtigde Personen").
- De Rechten kunnen gedurende een bepaalde periode worden uitgeoefend en worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam N.V. ("Euronext Amsterdam"). Zie onder 2 voor het tijdschema.

### 2. Wat is het tijdschema voor de Claimemissie?

Onder het voorbehoud van eventuele wijzigingen, staan in de onderstaande tabel enkele belangrijke data voor de Claimemissie:

<i>Gebeurtenis</i>	<i>Tijd</i>	<i>Datum</i>
Registratiedatum	17:40 CET	Direct na het sluiten van de handel op Euronext Amsterdam om 17:40 CET op 31 oktober 2016
Start van de handel in Aandelen zonder de Rechten op Euronext Amsterdam	09:00 CET	1 november 2016
Start van de verhandelperiode	09:00 CET	1 november 2016
Start van de uitoefenperiode	09:00 CET	1 november 2016
Einde van de verhandelperiode	13:00 CET	9 november 2016
Einde van de uitoefenperiode	15:00 CET	11 november 2016
Toewijzing van de Aandelen		14 november 2016
Levering en betaling ("afwikkelingsdatum")		15 november 2016



Het is mogelijk dat uw bank of intermediair (“Intermediair”) een eerdere deadline stelt voor het inschrijven op nieuwe Aandelen.

### **3. Wie kan deelnemen aan de Claimemissie?**

- In verband met de Claimemissie, zullen houders van Aandelen bij het sluiten van de handel op Euronext Amsterdam om 17:40 (CET) op 31 oktober 2016 Rechten ontvangen. Deze Rechten geven het recht om nieuwe Aandelen te verwerven in het kader van de Claimemissie, mits de houders ervan Gerechtigde Personen zijn.
- Kopers van Rechten, verkregen tijdens de verhandelperiode, mogen eveneens deelnemen aan de Claimemissie, mits zij Gerechtigde Personen zijn.

### **4. Wanneer zal het Arcona Property Fund N.V. verdere mededelingen doen over de Claimemissie (timing, prijs, aantal Aandelen)?**

- Nadere informatie met betrekking tot de Claimemissie is te vinden in het Prospectus. Uw intermediair zal u hierover informeren. U kunt ook informatie vinden op de website van Arcona Property Fund N.V. die genoemd wordt bij vraag 23.

### **5. Hoeveel Rechten krijgt een aandeelhouder?**

- Voor elk Aandeel dat u in eigendom heeft bij het sluiten van de handel op Euronext Amsterdam op de registratiedatum, wordt aan u 1 Recht toegekend.
- Met 10 Rechten kunt u inschrijven op 12 nieuwe Aandelen met bijbetaling van €60,00 (zestig euro) in totaal, dat wil zeggen €5,00 (vijf euro) per Aandeel.
- Uw Intermediair zal te zijner tijd het precieze aantal Rechten dat aan u is toegekend kunnen bevestigen.

### **6. Hoe zal de Claimemissie de prijs van de Aandelen beïnvloeden?**

- De Aandelen zullen ex-Rechten verhandeld worden vanaf het begin van de verhandelperiode.
- Op de registratiedatum zal een automatische “aanpassing” plaatsvinden van de prijs van de Aandelen, gezien het feit dat een deel van de waarde van de Aandelen overgaat naar de Rechten.
- De Theoretische ‘ex-Rechten’ Prijs (“TERP”) weerspiegelt de theoretische waarde van de Aandelen meteen na de afsplitsing van de Rechten.
- De feitelijke prijs van de Aandelen wordt uiteraard bepaald door de ontwikkeling op de aandelenmarkt, in de sector en door specifiek nieuws



betreffende Arcona Property Fund N.V. De TERP geeft daarom alleen een indicatie van de prijs tegen welke de Aandelen verhandeld zouden kunnen worden nadat de Rechten en de Aandelen apart worden verhandeld.

## **7. Wat zijn mijn opties als aandeelhouder?**

- Indien u een Gerechtigd Persoon bent, en daarom gerechtigd bent om uw Rechten uit te oefenen, heeft u de volgende opties:
  - U besluit al uw Rechten uit te oefenen;
  - U besluit een deel van uw Rechten uit te oefenen en de rest te verkopen;
  - U verkoopt al uw Rechten; of
  - U kiest ervoor om uw Rechten te laten verlopen.
- Rechten toegekend aan een aandeelhouder die geen Gerechtigd Persoon is, gelden niet als een aanbieding van Aandelen aan de aandeelhouder. De Rechten worden gecrediteerd op de rekening van een dergelijke aandeelhouder maar geven geen rechten (zoals het recht om een dergelijk gecrediteerd Recht te aanvaarden, uit te oefenen, te verkopen of anderszins over te dragen) aan een dergelijke aandeelhouder.
- Uw Intermediair is verantwoordelijk voor het verzamelen van uw instructies met betrekking tot de Rechten die u heeft ontvangen en zal de inschrijvingsagent (subscription agent) hierover informeren.
- Houdt u er rekening mee dat uw Intermediair wellicht als beleid heeft om alle Rechten te verkopen die niet zijn uitgeoefend voor de einddatum die is gesteld door uw bank in de verhandelperiode.

## **8. In hoeverre beïnvloedt de Claimemissie mijn eigendomsrechten in de vennootschap?**

- Aandeelhouders die hun Rechten overdragen of die hun Rechten niet uitoefenen of niet mogen uitoefenen, zijn onderhevig aan verwatering van hun eigendoms- en stemrechten.
- Het verwateringseffect van de Claimemissie wordt veroorzaakt door de omvang van de emissie en niet door de korting ten opzichte van de TERP.

## **9. Hoe wordt de winst-per-aandeel van Arcona Property Fund N.V. beïnvloed door de Claimemissie?**

- De TERP korting is neutraal met betrekking tot de winst-per-aandeel ("WPA") verwatering. Voor de berekening is het nodig om de WPA van voor de Claimemissie aan te passen aan het pro-forma aantal Aandelen, net zoals in het geval van een aandelensplitsing. Op basis van IFRS standaarden moeten alle per-aandeel berekeningen van voorgaande jaren (bijv. de WPA) ook automatisch worden aangepast door middel van



dezelfde formule ("TERP/cum-Rechten aandelenprijs") om vergelijkbaarheid van jaar tot jaar te bewerkstelligen.

**10. Welke korting ten opzichte van de TERP zijn jullie van plan te geven?**

- De uitoefenprijs vertegenwoordigt een korting van 17,8% ten opzichte van de TERP, gebaseerd op de slotkoers van EUR 7,39 per Aandeel op Euronext Amsterdam op 28 oktober 2016, en 1.438.704 uitstaande Aandelen per die datum.

**11. Hoe en waar kan ik Rechten kopen en verkopen?**

- U kunt Rechten gedurende de verhandelperiode via Euronext Amsterdam kopen of verkopen, zoals aangegeven bij vraag 7 hierboven. Om de Rechten tijdens de verhandelperiode te kopen of te verkopen dient u uw Intermediair hiertoe te instrueren.

**12. Kan ik me inschrijven voor meer Aandelen dan waar ik recht op heb op basis van mijn Rechten?**

- Ja, dat kan, door het bijkopen van Rechten. De Rechten worden verhandeld op Euronext Amsterdam gedurende de verhandelperiode. U kunt uw Intermediair instrueren om gedurende deze verhandelperiode extra Rechten te kopen. Met deze Rechten kunt u vervolgens inschrijven op nieuwe Aandelen tot het einde van de uitoefenperiode, mits u een Gerechtigd Persoon bent en dus mag inschrijven op nieuwe Aandelen. Het is mogelijk dat uw intermediair een eerdere deadline stelt voor het inschrijven op nieuwe Aandelen.

**13. Ik heb geen Aandelen, maar ik zou willen deelnemen in de Claimemissie. Is dit mogelijk?**

- Ja, dat is mogelijk. U kunt Rechten kopen gedurende de verhandelperiode. Met deze Rechten kunt u vervolgens inschrijven op nieuwe Aandelen tot het einde van de uitoefenperiode, mits u een Gerechtigd Persoon bent en dus mag inschrijven op nieuwe Aandelen. Het is mogelijk dat uw Intermediair een eerdere deadline stelt voor het inschrijven op nieuwe Aandelen.

**14. Wat is de deadline voor mijn beslissing?**

- U kunt uw Rechten uitoefenen (inschrijven op nieuwe Aandelen) gedurende de uitoefenperiode. Houdt u er rekening mee dat uw Intermediair een eerdere deadline kan stellen voor uw uitoefening.

**15. Kan ik van gedachten veranderen?**



- Nadat u uw Intermediair op de hoogte heeft gebracht van uw voornemen om uw Rechten uit te oefenen of te verkopen, of als u ervoor heeft gekozen uw Rechten te laten verlopen en de uitoefenperiode is verstreken, kunt u uw beslissing niet meer terugdraaien (behalve in de gevallen en op de voorwaarden zoals is beschreven in het Prospectus).

**16. Wat als ik niks hoor van mijn Intermediair?**

- In principe zal uw Intermediair u informatie verstrekken over de Claimemissie nadat deze is aangekondigd. Omdat dit doorgaans schriftelijk gebeurt, kan het enkele dagen duren voordat u de informatie ontvangt. U kunt uiteraard ook zelf contact opnemen met uw Intermediair om te vragen wat de procedure is.

**17. Ik woon niet in Nederland, kan ik toch deelnemen?**

- In de meeste landen buiten Nederland gelden beperkingen op het kopen en het overdragen van effecten, volgens de toepasselijke wetgeving op het gebied van effectenrecht. In het bijzonder (maar niet alleen) aandeelhouders in de Verenigde Staten, Canada, Australië en Japan zullen, behoudens bepaalde uitzonderingen, niet aan de Claimemissie kunnen deelnemen. Een beschrijving van sommige van deze beperkingen is in het Prospectus opgenomen.

**18. Zijn er kosten verbonden aan het inschrijven op nieuwe gewone Aandelen?**

- Er zijn in beginsel geen kosten verbonden aan het inschrijven op nieuwe Aandelen (buiten de kosten die uw Intermediair rekent), maar u dient wel de uitgifteprijs voor de Aandelen te betalen.

**19. Zijn er kosten verbonden aan het kopen of verkopen van Rechten?**

- Uw Intermediair zal voor het aankopen of verkopen van Rechten de gebruikelijke kosten voor effectentransacties in rekening brengen.

**20. Wanneer ontvang ik een bevestiging van de nieuwe Aandelen die ik in de Claimemissie heb verworven?**

- De nieuwe Aandelen die u in de Claimemissie heeft verworven zullen op de afwikkelingsdatum in uw bezit zijn. De opbrengst van de Rechten die u heeft verkocht tijdens de verhandelperiode ontvangt u onmiddellijk bij afwikkeling van de betreffende overdracht van Rechten (onder voorbehoud van eventuele vertragingen van uw Intermediair).



ARCONA CAPITAL

**21. Heb ik recht op een vergoeding voor de Rechten waarvan ik heb besloten deze niet uit te oefenen?**

- Nee.

**22. Wat is de rol van de underwriters?**

- Arcona Property Fund N.V. heeft met de underwriters afgesproken dat zij de Aandelen kopen tegen de uitgifteprijs waarvoor de Rechten niet (geldig) worden uitgeoefend, zodat de opbrengst van de emissie is gegarandeerd. In de Securities Note treft u meer informatie aan over de underwriters en de underwriting agreement.

**23. Waar kan ik meer informatie vinden?**

- U kunt meer informatie vinden in het Prospectus dat te downloaden is via [www.arconacapital.nl](http://www.arconacapital.nl) en kosteloos verkrijgbaar is bij Arcona Capital.