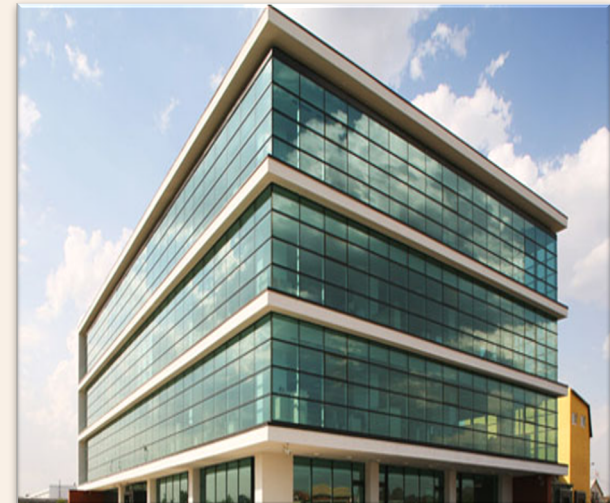


ARCONA PROPERTY FUND N.V.

COMPANY UPDATE

5 OKTOBER 2021



Agenda | Company update

1. Opening
2. Toekomstige strategie
3. Inkoop van aandelen op voorstel van de directie [**stempunt**]
4. Rondvraag
5. Sluiting

1. Opening

2. Toekomstige strategie | Acties

- Prioriteit was en is de herfinanciering van de kortlopende bank- en fondsniveau-leningen.
- De volgende non-core vastgoedobjecten zijn verkocht:
 - Q1/2020 Kalisz (Polen);
 - Q4/2020 Krivá 18 +23 (Slowakije);
 - Q2/2021 Kysucká 16 (Slowakije);
- In 2020 en de eerste helft van 2021 is de directie erin geslaagd de meeste kortlopende leningen te herfinancieren.
 - Looptijd is in 2021 gestegen van 1,60 jaar (begin 2021) naar 2,84 jaar (eind Q3).

2. Toekomstige strategie | Acties

- De volgende opties voor de toekomst van het Fonds zijn tussen de directie en de raad van commissarissen uitgebreid besproken:
 - A. Voortzetting van de huidige groei- en dividendstrategie;
 - B. Een formele liquidatie van het Fonds;
 - C. Verkoop van het Fonds aan een derde;
 - D. Gecontroleerde verkoop van vastgoed en inkoop van aandelen.

2. Strategie | A | Voortzetting

A. Voortzetting van de huidige groei- en dividendstrategie.

- Een groeistrategie is erg moeilijk uit te voeren wanneer het verschil tussen de intrinsieke waarde (IW) en de aandelenkoers groot is.
- Het is uitdagend om het Fonds te laten groeien door aandelenuitgifte, aangezien dit op het huidige niveau de IW per aandeel aanzienlijk zal verlagen.
 - Huidige IW is EUR 11,91
 - Aandelenkoers is EUR 7,25 per 4-10-2021
- Groei (aankoop van nieuw vastgoed) vereist nieuwe aandelenuitgifte.

2. Strategie | A | Voortzetting

- De verwerving van aanvullende activa door de uitgifte van aandelen tegen IW, zoals bij de SPDI-deal, is niet-verwaterend.
- Kansen zoals SPDI zijn goed om te benutten, maar dit zal het Fonds op middellange termijn niet tot EUR 500 miljoen laten groeien.
- De reactie van de markt op de structurele dividenduitkeringen tussen 2016 en 2019 heeft niet geleid tot een significante koersstijging van het aandeel.

2. Strategie | B | Formele liquidatie

B. Het Fonds kan over een periode van drie tot vier jaar worden geliquideerd.

- Indien een formele liquidatie zou worden voorgesteld door de Prioriteit en goedgekeurd wordt door de aandeelhouders, zal het volgende gebeuren:
 - De handel in de aandelen wordt gestopt en aandeelhouders worden “locked-in”.
 - Herfinanciering van bestaande leningen zal een uitdaging zijn. Hierdoor ontstaat een insolventierisico, waardoor aandeelhouderswaarde verloren gaat.
 - Crediteuren krijgen prioriteit bij terugbetaling, terwijl uitkeringen aan aandeelhouders pas aan het eind zullen plaatsvinden.
 - De verwachte opbrengst ligt tussen EUR 8 - 9 per aandeel.

2. Strategie | B | Formele liquidatie

- Er bestaat voor Fase 2 een contractuele verplichting van het Fonds aan SPDI om nog een tranche van 605.000 aandelen uit te geven.
- Als het Fonds in formele liquidatie wordt geplaatst, kan het deze aandelen niet uitgeven:
 - Indien uitgifte niet mogelijk is, kan dit leiden tot gerechtelijke stappen/claims van SPDI wegens het niet voltooien van een acquisitie van EUR 12 miljoen;
 - Ook is er een toezegging van het Fonds voor ca. 146.000 warrants uitgegeven aan SPDI. Dit kan een impact hebben op de geschatte liquidatiewaarde van EUR 8 – 9 per aandeel.

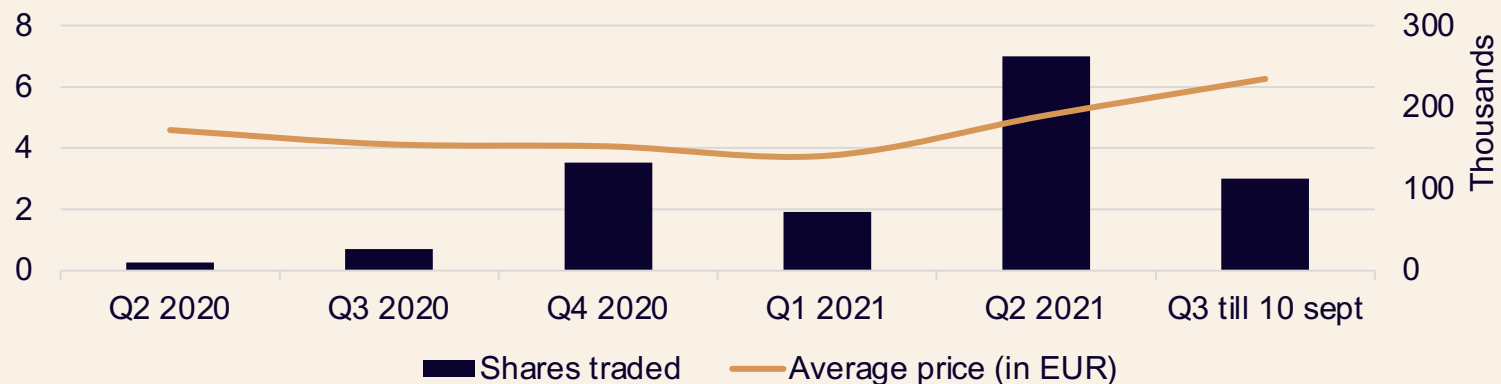
2. Strategie | C | Verkoop van het Fonds

- C. De afgelopen jaren is onderzoek gedaan naar de verkoop van het gehele Fonds aan een derde partij. De feedback was negatief vanwege:
 - concentratie van vastgoed in Košice, Slowakije (illiquide/risicovol)
 - prijsverwachtingen van aandeelhouders.
- De bereikbare prijs via verkoop en ‘*delisting*’ is:
 - substantieel lager dan de NAV per aandeel;
 - potentieel lager dan het resultaat van een formele liquidatie.
- De kopende partij heeft meestal een rendementseis en zou alleen bereid zijn te bieden rond de huidige beurskoers of iets hoger.
- Een verkoop zou een potentieel snellere exit bieden dan via een formele liquidatie en het zou een insolventierisico voorkomen.

2. Strategie | D | Inkoop eigen aandelen

D. Gecontroleerde verkoop van vastgoed en inkoop van aandelen

- De afgelopen maanden bleek wat de impact op de aandelenkoers is van een koper in de markt.
- Sinds maart 2021 de koers van het aandeel is gestegen van EUR 3,84 naar EUR 6,45 medio juni 2021 bij een omzet van 245.000 aandelen.
- De totale omzet bedroeg toen EUR 1,2 miljoen. Dit is slechts 6,5% van de uitstaande aandelen. De koers van het aandeel steeg met 68%.



2. Strategie | D | Inkoop eigen aandelen

- Een aandeleninkoopprogramma voor het Fonds zou het verschil tussen de aandelenkoers en de IW moeten verkleinen.
- Een aandeleninkoopprogramma:
 - toont aan dat het Fonds van mening is dat het aandeel ondergewaardeerd is;
 - is een efficiënte methode om aandeelhouders hun posities weer contant te maken;
 - vermindert het aantal uitstaande aandelen. De winst per aandeel stijgt terwijl de koers-winstverhouding (K/W) daalt of de aandelenkoers stijgt.

2. Strategie | D | Inkoop eigen aandelen

- Om een aandeleninkoopprogramma te financieren met bijvoorbeeld EUR 2 miljoen, is het nodig om (non-core) vastgoed te verkopen.
- De huidige prioriteit is het aflossen van de leningen op NV-niveau (momenteel EUR 5 miljoen).
- Een programma voor de verkoop van non-core vastgoed moet daarom minimaal EUR 7 miljoen aan liquiditeit genereren.

2. Strategie | D | Inkoop eigen aandelen

- Het is een snellere methode om een hogere waarde dan de aandelenkoers te realiseren.
- Handel in de aandelen van het Fonds is nog steeds mogelijk.
- Er wordt gestreefd om dit in een periode van één jaar te realiseren, terwijl een formele liquidatie drie tot vier jaar zou duren.
- Het zou mogelijk moeten blijven om leningen te herfinancieren en in de toekomst een stabiele financieringsstructuur te creëren.
- De beurskoers van een actief vastgoedfonds in Centraal-Europa heeft een marktconforme korting van ca. 25% ten opzicht van de IW.

2. Toekomstige strategie | Conclusie

- De directie en de Raad van Commissarissen zijn van mening dat een gecontroleerd verkoopprogramma van vastgoed en inkoop van eigen aandelen de beste optie is voor de (huidige) aandeelhouders, overwegende:
 - Het creëert **liquiditeit** voor het Fonds en de aandeelhouders;
 - Het creëert een **exit-mogelijkheid** voor bestaande aandeelhouders;
 - Huidige aandeelhouders zijn **niet 'locked-in'**;
 - Deze strategie creëert de omgeving voor:
 - herfinanciering van resterende leningen;
 - verdere optimalisatie van de vastgoedportefeuille;
 - verdere stijging van de aandelenkoers.

3. Inkoop eigen aandelen | stempunt

- Voor het implementeren van de strategie dienen de volgende stappen te worden genomen:
 - I. Gecontroleerd verkoopprogramma voor vastgoed in Slowakije, Bulgarije en Oekraïne;
 - II. Gebruik van de opbrengst om bankleningen, kortlopende leningen van investeerders af te lossen:
 - Drie investeerderleningen | **NV level** : EUR 1,5 miljoen
 - Converteerbare obligaties | **NV level** : EUR 3,5 miljoen
 - III. Gebruik van de rest van de opbrengst om het aandeleninkoopprogramma te financieren.

3. Inkoop eigen aandelen | stempunt

- Na aflossing van de aflopende leningen wordt de opbrengst van het verkoopprogramma gereserveerd voor de inkoop van eigen aandelen.
- De voorgestelde **tijdslijn en structuur** van het programma, afhankelijk van de gerealiseerde verkopen, is:
 - Q4/2021 - Q4/2022 verkoop van lump risk en/of non-core vastgoedobjecten
 - Q4/2021 – Q1/2022 aflossen/herfinancieren korte termijn leningen
 - Q1/2022 – Q4/2022 gebruik liquiditeit ten behoeve aandeleninkoopprogramma
 - Q4/2022 verwachte afronding van het aandeleninkoopprogramma

3. Inkoop eigen aandelen | stempunt

- Voorstel tot het inkopen van aandelen

4. Rondvraag

5. Sluiting

Contactgegevens

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

T: +31(0)20 82 04 720

www.arconapropertyfund.nl

