

**Deze notulen zullen ten blijke van vaststelling worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen op 7 oktober 2021. Tot die tijd kunnen personen die de vergadering hebben bijgewoond een inhoudelijk reactie sturen naar:**

**[info@arconacapital.com](mailto:info@arconacapital.com)**

Notulen van de virtuele Algemene Vergadering van Aandeelhouders van

**Arcona Property Fund N.V.**

d.d. 16 juni 2021 te Amsterdam.

#### **Aanwezig**

*Leden van de Raad van Commissarissen*

Drs. B. Vos

*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*

2.651.414 stemmen virtueel aanwezig/ vertegenwoordigt [70,54 % van het uitstaande kapitaal]

#### **Afwezig**

H. H. Kloos RBA, voorzitter

#### **Agenda**

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

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

De heer Vos verklaart voorts dat de voltallige directie van Arcona Capital Fund Management B.V. (de **directie**) in deze vergadering aanwezig is. De heer Kloos is in verband met het herstel na een ziekenhuisopname afwezig en de heer Vos neemt zijn taak als voorzitter (voorzitter) gedurende deze vergadering waar.

De voorzitter constateert dat de vergadering bijeengeroepen is door middel van de aankondiging op 5 mei 2021 derhalve vóór de wettelijke 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 22 aandeelhouders dan wel gevolmachtigden aanwezig zijn, tezamen 2.651.414 aandelen vertegenwoordigend, zijnde ca. 70,54% van het uitstaande aandelenkapitaal.

De voorzitter merkt op dat aandeelhouders vanaf het begin van de vergadering hun stem kunnen uitbrengen via de livestream. Na de toelichting van de directie op de stempunten zal de voorzitter duidelijk communiceren wanneer de stemming gesloten wordt.

### 2. Verlag van de directie over het boekjaar 2020;

De heer Poot geeft aan de hand van de presentatie een toelichting op de kerncijfers 2020. De presentatie maakt integraal deel uit van de notulen. De focus in 2020 lag op de verkoop van *non-core* gebouwen en herfinanciering van aflopende (bancaire) financieringen. Verder in 2020 ging voor een groot deel de aandacht van zowel directie als commissarissen uit naar het beperken van de invloed van de COVID-19 crisis op de financiële stabiliteit van het Fonds.

Hoewel het een uitdagend jaar was heeft de directie – dankzij de lokale aanwezigheid – stappen gezet in herfinanciering dan wel aflossing van aflopende leningen en zijn naast het leegstaande retailgebouw Kalisz in Polen twee *non-core* gebouwen in Košice, Slowakije verkocht voor een verkoopprijs van in totaal EUR 5,9 miljoen. Door de grote diversiteit aan huurders bleef de invloed van COVID-19 op de huurinkomsten beperkt.

De verkopen en herfinanciering worden toegelicht. In Polen bleek de herfinanciering van de DNB Bank Polska lening een lang traject. Initiële toezeggingen door BNP Paribas om tevens het Maris gebouw te herfinancieren werden niet nagekomen. Het traject werd succesvol in 2021 afgerond met de Oostenrijkse bank Hypo Noe die zich bereid toonde om zowel Maris als de zes Poolse supermarkten te financieren.

Voorts geeft de heer Poot een toelichting op de leningen op NV niveau welke voor een deel zijn afgelost in 2020.

Betreffende COVID-19 heeft de directie naar de huurders toe met name een constructieve lange termijn houding aangenomen. Dit werd gewaardeerd door huurders die de verplichtingen van de huurcontracten veelal nakwamen. De huur- en service-inkomsten van de vastgoedportefeuille daalden met 7% naar EUR 10,32 miljoen welke voor het grootste deel werd veroorzaakt door Kosmalt, de studentenaccommodatie, als gevolg van de tijdelijke sluiting van de Universiteit van Košice. De onzekerheid als gevolg van COVID-19 had daarnaast impact op de taxatiewaarde. De taxatiewaarde per ultimo 2020 van de vergelijkbare vastgoedportefeuille ten opzichte van 2019 daalde met 3,3%.

Vervolgens geeft de heer Poot een toelichting op de balans en resultatenrekening. In 2020 namen de bedrijfslasten af en de financiële lasten toe. Deze laatste zijn sinds de afronding van de herfinanciering substantieel gedaald. In 2020 zijn drie gebouwen verkocht. De LTV is afgenomen als gevolg van de verkopen en aflossingen. De bezettingsgraad is ongeveer gelijk gebleven.

De voorzitter dankt de heer Poot voor zijn uiteenzetting en behandelt vervolgens de vragen van de virtueel aanwezige aandeelhouders die via het portal zijn ontvangen.

RCM Consultancy vraagt waarom twee kandidaten worden voorgedragen voor de RvC [stempunten 7 en 8] gezien de daarmee gepaard gaande extra kosten. De voorzitter antwoordt dat twee commissarissen te weinig is voor een beursgenoteerd fonds. Verder is er een rooster van aftreden waardoor de kosten niet uit de pas zullen lopen. Allereerst is het van belang om de twee kandidaten na benoeming goed in te werken.

De heer *Van Heijst* vraagt naar de toezegging van de directie en huidige RvC om na herfinanciering de opties voor de toekomst in een extra vergadering te bespreken en de discount tussen de beurskoers en intrinsieke waarde te verkleinen. De voorzitter antwoordt dat deze toezegging nog steeds staat en dat een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (**BAVA**) over de toekomst van het Fonds uiterlijk eind september/ begin oktober 2021 plaats zal vinden.

De heer *Kuiper* vindt dat de beheerkosten van het Fonds te hoog zijn en dat liquidatie de enige optie is. De voorzitter geeft aan dat in de genoemde BAVA teruggekomen zal worden op de opties en een Plan van Aanpak voor de toekomst.

### 3. Actuele stand van zaken:

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de heer Barker, aanwezig via een videoverbinding vanuit Praag.

De heer Barker geeft een toelichting op de gebeurtenissen na balansdatum. In Polen is overeenstemming bereikt met de Duitse multinational 'Rossmann' over uitbreiding en verlenging van het huurcontract.

Tot slot merkt de heer Barker op dat de beurskoers in de periode eind 2020 tot eind mei van EUR 3,93 naar EUR 6,00 is gestegen hetgeen meer opties biedt voor het Fonds. Ook is de directie geslaagd in haar doel om voor circa EUR 10 miljoen aan *non-core* vastgoed te verkopen en aan haar aflossingsverplichtingen te voldoen.

#### SPDI

De tweede fase is conform afspraak getekend waarmee twee moderne kantoorpanden in Roemenië aan de vastgoedportefeuille zullen worden toegevoegd en bijdragen aan het operationele resultaat.

Na stabilisatie van de financieringssituatie zullen financiële middelen ingezet kunnen worden voor een aandelen inkoopprogramma [*share buy back*], een optie die op de komende BAVA in Q3 2021 aan de orde zal komen.

#### Verkoop non-core

De heer Barker licht toe dat de studentenaccommodatie Kosmalt per 6 mei jl. verkocht is hetgeen een goed resultaat is gezien de sluiting van de Universiteit van Košice in oktober 2020 en de daarmee gepaard gaande daling van de huurinkomsten met 85%.

#### Financiering

De heer Barker merkt verder op dat de lening van Hypo Noe van EUR 14 miljoen met een looptijd van vijf jaar een enorme verbetering is van de (financiële) stabiliteit van het Fonds. Daarnaast is de resterende RECE-lening van EUR 1,9 miljoen op NV niveau in zijn geheel afgelost en vervangen door een nieuwe lening tegen gunstigere voorwaarden en met een looptijd van drie jaar.

#### Focus 2021

De heer Barker licht toe dat de focus voor H2 2021 ligt op de herfinanciering van o.a. *Boyana Residence* en het aflossen van de obligatie- en overige leningen op NV niveau van in totaal EUR 8,5 miljoen. Tegelijkertijd wordt de verkoop van *non-core* gebouwen en/ of grondstukken actief voortgezet. Voorts zal de tweede fase van de SPDI-acquisitie in H2 2021 worden afgerond. Met betrekking tot het Delenco gebouw merkt de heer Barker op dat het lopende huurcontract met vijf jaar is verlengd. Dit biedt de optie voor een herfinanciering hetgeen positief is voor het genereren van liquide middelen.

De voorzitter dankt de heer Barker voor zijn uiteenzetting en behandelt vervolgens de vragen van de virtueel aanwezige aandeelhouders die via het portal zijn ontvangen.

De heer *Rienks* vraagt naar de reden van het verkopen van grondstukken in Bulgarije en merkt op dat de kosten relatief hoger zullen worden naarmate het fondsvermogen verder af zal nemen. De heer Barker antwoordt dat

projectontwikkeling in Bulgarije geen goed besteed geld is en derhalve is het eenvoudiger om de grondstukken te verkopen. Hetzelfde criterium hanteert de directie voor gebouwen waar geen waarde toevoeging meer mogelijk is. Daarentegen kan met de huidige ontwikkeling/ aanpassing van een kantoorpand in het centrum van Praag toegevoegde waarde gecreëerd worden [ontwikkeling van twee extra verdiepingen]. Verkoop van *non-core* gebouwen zal een positief effect hebben op de vastgoedportefeuille waardoor de directie zich tevens kan concentreren op het beheer van de *core assets*.

De heer *Blom* vraagt wat de looptijd is van de lening van EUR 1 miljoen voortkomend uit Fase II met SPDI. De heer *Barker* antwoordt dat dit meer dan 1 jaar is. Vervolgens vraagt de heer *Blom* of de *warrants* uitgegeven aan SPDI een beursnotering zullen krijgen. Dit is niet het geval, aldus de heer *Visscher*.

De heer *Barker* voegt eraan toe dat vrije cashflow niet gebruikt zal worden voor de groei van het Fonds en voorziet geen nieuwe acquisities.

*RCM Consultancy* merkt op dat de kosten (w.o. rentelasten) van het Fonds buitensporig hoog zijn en is van mening dat er geen interesse is in de aandelen van het Fonds. De heer *Barker* meent dat dit niet blijkt uit de stijging van de beurskoers.

De heer *Blom* vraagt of de beursnotering in Praag nog gerealiseerd gaat worden. De heer *Barker* antwoordt dat het maken van een door de Praagse Beurs vereist prospectus kostbaar is en de directie meent op dit moment dat dit geen goede besteding is van de liquide middelen.

De heer *Kuiper* geeft aan dat de verdubbeling van de beurskoers te maken heeft met het opkopen van de beschikbare aandelen en dat weet de heer *Barker* ook. De heer *Barker* merkt op dat wat de beweegredenen ook kan zijn, hij niet anders kan concluderen dat er interesse is in het Fonds. De voorzitter sluit zich daarbij aan.

*RCM Consultancy* vraagt of de aankoop en verkoop van onroerend goed zoals supermarkten voor weinig niet duidt op een klassieke ABC-transactie. De *Barker* geeft aan dat dit niet juist is: er is één (van de 11) supermarkten verkocht. De overige *retail assets* renderen uitstekend ondanks de COVID-19 pandemie. De reden voor een lagere waardering van de goed presterende supermarkten door de taxateurs was de onzekere economische situatie.

De heer *Blom* merkt op dat SPDI noteert tegen een discount ten opzichte van Arcona Property Fund N.V. De heer *Blom* vraagt of het niet verstandiger is om SPDI aandelen te kopen in plaats van eigen aandelen door middel van een aandeleninkoop. De directie neemt hiervan notitie, aldus de heer *Visscher*.

4. Vaststelling van de jaarrekening over 2020 alsmede bepaling van de bestemming van het resultaat [stempunt];

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2020 in stemming. De jaarrekening 2020 wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en het verlies wordt ten laste gebracht van de reserves.

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

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 5 in stemming en constateert dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders décharge verleent aan de directie voor het gevoerde beleid over het afgelopen boekjaar.

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

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 6 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.

7. Benoeming van de heer J. J. van Heijst als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit [stempunt];

De voorzitter deelt mee dat conform artikel 23.2 en 23.3 van de statuten van het Fonds de Prioriteit aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders het voorstel doet om de heer Van Heijst te benoemen met ingang van heden voor een periode van vier jaar. De RvC heeft vastgesteld dat de heer Van Heijst beschikt over de relevante deskundigheid en expertise en ondersteunt het voorstel van de Prioriteit. De voorzitter geeft vervolgens de aandeelhouders de gelegenheid te reageren op het voorstel van de Prioriteit.

De heer *Blom* vraagt of het bestuur een toelichting kan geven op de nieuwe rol van de kandidaat-commissarissen. De voorzitter licht toe dat de kandidaten voor de RvC aanvullende competenties zullen inbrengen en dat de kandidaten zijn voorgedragen op aanbeveling van de bestaande leden van de RvC.

Bij het in stemming brengen van agendapunt 7 constateert de voorzitter dat het voorstel van de Stichting Prioriteit door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is aangenomen.

8. Benoeming van de heer M. P. Beys als lid van de Raad van Commissarissen op voorstel van de Stichting Prioriteit [stempunt];

De voorzitter deelt mee dat conform artikel 23.2 en 23.3 van de statuten van het Fonds de Prioriteit aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders het voorstel doet om de heer Beys te benoemen met ingang van heden voor een periode van vier jaar. De RvC heeft vastgesteld dat de heer Beys beschikt over de relevante deskundigheid en expertise en ondersteunt het voorstel van de Prioriteit. De voorzitter geeft vervolgens de aandeelhouders de gelegenheid te reageren op het voorstel van de Prioriteit.

Bij het in stemming brengen van agendapunt 8 constateert de voorzitter dat het voorstel van de Stichting Prioriteit door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is aangenomen.

9. Rondvraag

De heer *Kuiper* merkt op dat het is gebleken dat de beurskoers van het Fonds achterblijft bij de NAV. De enige reden dat de koers recent is gestegen is dat hij (en anderen) bijna al het aanbod hebben opgekocht. Er is nauwelijks enige liquiditeit in het Fonds. Enig volume van aanbod of vraag heeft drastische wijzigingen van de koers tot gevolg. De keuze van de directie om het Fonds te laten groeien (met illiquide assets) is volgens de heer *Kuiper* in belang van het management en niet in belang van de aandeelhouders.

De heer *Kuiper* verzoekt de directie om te komen tot een plan van liquidatie of totale verkoop van het Fonds aan een geïnteresseerde partij. De heer *Visscher* antwoordt dat het punt is genoteerd. De voorzitter verzoekt de vergadering verdere vragen over dit aspect te bewaren voor de BAVA. De verwachting is dat deze vergadering fysiek plaats zal vinden en de voorzitter verzekert dat de BAVA uiterlijk eind september/ begin oktober zal plaatsvinden.

De heer *Kuiper* vraagt vervolgens betreffende de recente SPDI aankopen:

1. Welke taxateurs hebben getaxeerd?  
De heer *Barker*: CBRE en Cushman & Wakefield [Oekraïne en Roemenië]
2. Zijn de taxatierapporten beschikbaar voor aandeelhouders?  
De heer *Visscher*: de waarderingen worden in de jaarverslagen gepubliceerd. Echter taxatierapporten worden opgesteld voor jaarrekening doeleinden en worden niet openbaar gemaakt of vrijgegeven aan potentiële kopers of aandeelhouders.
3. Zijn de assets op korte termijn te verkopen voor minimaal de aanschafprijs?  
De heer *Barker*: Het EOS gebouw is in principe op korte termijn te verkopen, verkoop van het kantoorgebouw Delenco zal in overleg met de andere aandeelhouders verkocht moeten worden. Het is wel liquide maar iets minder dan wanneer je 100% zeggenschap hebt. Van de twee grondstukken in Oekraïne is één liquide en de ander iets minder.

4. Wanneer en hoe zijn de aandeelhouders geconsulteerd over de recente aankopen c.q. hoe is deze besluitvorming tot stand gekomen?

De heer Barker: in 2019 zijn de aandeelhouders geïnformeerd over de acquisitie van de SPDI-assets en sindsdien via de website en persberichten regelmatig op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen betreffende de gefaseerde acquisitie.

De heer *Rienks* vraagt hoe de directie het Fonds wil laten groeien met het oog op kostenefficiëntie nu er meer panden verkocht worden dan gekocht. De heer Barker merkt op dat hierover een strategische discussie gevoerd zal moeten worden in Q3 2021. De heer Barker erkent dat het Fonds te klein is voor een beursgenoteerd fonds en de daarmee gepaard gaande kosten. Hoewel het Fonds is verdubbeld sinds de overname en progressie is geboekt in het stabiliseren van het Fonds, is de beoogde groei en efficiëntie niet bereikt door het achterblijven van een response van de beurskoers op de dividenduitkeringen aan de aandeelhouders. Kapitaal werven bleek daardoor lastig. Derhalve werd gekozen voor acquisitie van SPDI middels uitgifte van aandelen.

De keuze zal gemaakt moeten worden hoe verder te gaan en deze keuze zal ondersteund moeten worden door de aandeelhouders. Niets doen is geen optie. Groeien (en uitgifte van aandelen) bij een beurskoers met een discount van 45 - 50% ten opzichte van de intrinsieke waarde zal door de aandeelhouders niet ondersteund worden.

Het Fonds verkleinen is de andere optie die op 2 manieren bewerkstelligd zou kunnen worden.

- i) Liquidatie: dit heeft als nadeel dat aandeelhouders twee a drie jaar vast zullen zitten in het Fonds.
- ii) De andere optie is assets verkopen, de inkomstenstroom behouden en het blijven managen van de (financierings-)kosten en de verkoopopbrengsten gebruiken voor dividend of aandeleninkoop. Het management zal deze opties voorleggen aan de BAVA en de optie ondersteunen die de aandeelhouders kiezen en die de directie ook als rendabel zal beoordelen.

De heer *Van Heijst* merkt op dat de warrants feitelijk bonusaandelen zijn en vraagt of de directie met deze betiteling kan instemmen. De heer Barker meent dat deze omschrijving correct is (potentieel recht op aandelen onder bepaalde condities).

#### 7. 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 ..... 2021 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

\_\_\_\_\_  
B. Vos

\_\_\_\_\_  
M. T. H. Blokland