

P E R S B E R I C H T

Amsterdam, 28 april 2023

Jaarcijfers 2022 Arcona Property Fund N.V.

Amsterdam, 26 april 2023 – Arcona Property Fund N.V., een beursgenoteerd fonds dat belegt in commercieel vastgoed in Centraal-Europa, heeft over 2022 een resultaat na belasting gerealiseerd van EUR -/ 4,35 miljoen. Het vergelijkbare directe resultaat over 2022 bedraagt EUR 449.000, tegenover EUR -/ 1,23 miljoen in 2021. De netto-inkomsten zijn met 5% toegenomen tot EUR 4,2 miljoen. De verwachting voor 2023 is dat het Fonds, net als in 2022, zal blijven voldoen aan alle operationele en financiële verplichtingen en tegelijkertijd vooruitgang zal boeken met de verkoop van non-core vastgoed.

Het verlies van EUR 4,35 miljoen over 2022 is voornamelijk het gevolg van waardeveranderingen. De afschrijving op de Oekraïense grondstukken is verantwoordelijk voor 43% van dit negatieve resultaat, de waardering van de Bulgaarse appartementen tegen kostprijs voor 31% en de daling van de reële waarde van de overige 18 objecten voor 26% (EUR 1,2 miljoen). De lagere waardering van de Bulgaarse appartementen is een tijdelijk boekhoudkundig verschil dat niet de werkelijke waarde van de activa weerspiegelt. Het wordt daarom aangepast in de NNAV-berekening, die per eind 2022 EUR 11,81 per aandeel bedraagt.

De waarde van de vastgoedportefeuille wordt beïnvloed door hogere financierings- en exploitatiekosten, zoals blijkt uit de 2,8% lagere waardering in 2022. Ondanks de hogere renteniveaus zijn de financieringslasten van het Fonds door de structurele verlaging van de loan-to-value-ratio van 52,7% in 2017 tot 43% in 2022 nog altijd beheersbaar. De bezettingsgraad bleef in 2022 goed op niveau. Door voortdurende verlaging van de operationele kosten stegen de netto-inkomsten in 2022 met 5% (circa EUR 200.000). De netto huurinkomsten op vergelijkbare basis namen met 3,7% toe.

Het Fonds zette het verkoopprogramma in 2022 voort met de verkoop van twee kantoorgebouwen in Košice, Slowakije en een kantoorgebouw uit de jaren '60 in Brno, Tsjechië. De totale verkoopopbrengst van EUR 8,9 miljoen was circa EUR 1,5 miljoen hoger dan de taxatiewaarde. De opbrengst van deze verkopen is gebruikt voor het aflossen van leningen en financiering van het aandeleninkoopprogramma.

Het Fonds voltooide in de loop van het jaar twee acquisities en breidde uit naar Roemenië met de aankoop van het Eos-gebouw en een deel van het Delenco-gebouw in Boekarest. Door deze acquisities, voor een totaalbedrag van EUR 9,5 miljoen (betaald in aandelen tegen NAV), bleef het totale fondsvolume met ca. EUR 90 miljoen op peil.

Het Fonds wordt door de oorlog in Oekraïne op meerdere manieren geraakt. Twee Oekraïense grondstukken met een waarde van EUR 3,4 miljoen eind 2021 werden eind maart 2022 naar nihil afgewaardeerd. Het grondstuk in Odessa is daarna op basis van de laatste inzichten eind 2022 op circa EUR 1,0 miljoen gewaardeerd. Door het faillissement van

Sberbank CZ, de financier van de Tsjechische portefeuille, zijn deposito's op rekeningen bij Sberbank CZ ter waarde van EUR 300.000 geblokkeerd. De aangekondigde verkoop van de leningenportefeuille van Sberbank CZ aan Česká Spořitelna na balansdatum geeft zicht op een positieve oplossing voor de geblokkeerde tegoeden.

Vooruitzichten 2023

Ondanks de huidige uitdagingen, zoals de hoge inflatie, de sterke stijging van de rentetarieven in Centraal-Europa en de oorlog in Oekraïne, verwacht de Directie de komende maanden verkoop van non-core vastgoed te kunnen aankondigen waarmee de reverse bookbuilding, na de (verplichte) aflossing van bancaire en kortlopende leningen, gefinancierd kan worden.

Jaarvergadering

Arcona Property Fund N.V. houdt de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) op 27 juni 2023. De oproep voor de AVA zal samen met de agenda van tevoren op de website van het Fonds worden gepubliceerd. Op de website is ook het jaarverslag 2022 te vinden. Op de AVA verwacht de Directie meer details te kunnen geven over de reverse bookbuilding, zoals de verwachte timing en omvang.

Voor meer informatie kunt u terecht op de website van Arcona Property Fund N.V.

E I N D E P E R S B E R I C H T

Arcona Property Fund N.V. belegt in commercieel vastgoed in Centraal-Europa. Aandelen van het Fonds (ISIN-code NL0006311706) zijn dagelijks verhandelbaar via Euronext Amsterdam als closed-end beleggingsfonds.

Voor meer informatie:

Arcona Capital Fund Management B.V.

Tel: 020 – 820 4 720

E-mail: info@arconacapital.com

www.arconapropertyfund.com