



PERSBERICHT

Amsterdam, 30 april 2024

Sterk herstel resultaat Arcona Property Fund N.V. in 2023

Arcona Property Fund N.V. (het Fonds), een beursgenoteerd fonds dat investeert in commercieel vastgoed in Centraal-Europa, heeft over 2023 een resultaat na belasting behaald van EUR 183.000. Dat betekende een aanzienlijk herstel ten opzichte van het negatieve resultaat van EUR 4,35 miljoen over 2022. De netto-inkomsten stegen met 9,3% naar EUR 4,6 miljoen. De reële waarde van de vergelijkbare vastgoedportefeuille is met 0,6% gestegen.

Financiële resultaten en schuldensituatie

Het Fonds behaalde de winst van EUR 183.000 dankzij positieve taxaties, hogere huurinkomsten en verkopen die de waardering overstegen. Dit gebeurde ondanks een aanzienlijke stijging van de rentelasten. De financiële lasten stegen in 2023 met EUR 900.000 naar EUR 3,11 miljoen. Deze aanzienlijke toename van de rentelasten heeft geleid tot inbreuken op de Debt Service Coverage Ratio (DSCR)-convenanten van verscheidene bankleningen. Het Fonds heeft voor al deze inbreuken waivers verkregen, wat helpt bij het behouden van de financiële stabiliteit. Er zijn aflossingen gedaan op de bankleningen, wat resulteerde in een verlaging van de Loan-to-Value ratio van 43,6% in 2022 tot 39,5% in 2023.

Intrinsieke waarde

De Triple Net Asset Value (NNNAV) per aandeel daalde in 2023 met 7,5%. Deze afname komt voornamelijk door het volledig activeren van de uitgestelde belastingen, voortkomend uit resoluties die tijdens de BAVA op 20 december 2023 zijn aangenomen om het verkoopprogramma te versnellen. Het Fonds heeft nu rekening gehouden met alle potentiële belastingverplichtingen uit verwachte toekomstige vastgoedverkopen, resulterend in een daling van de NNNAV per aandeel met EUR 0,63 naar EUR 10,93.

Waardering

De marktwaarde van de vastgoedportefeuille nam, ondanks de stijgende financieringskosten, met 0,6% toe. De bezettingsgraad bleef op een respectabel niveau van circa 88%. Door een aanhoudende afname in operationele uitgaven en indexering van gecontracteerde huren, steeg het vergelijkbare netto-inkomen bovendien met 9,3%, tot circa EUR 4,6 miljoen in 2023.

Verkopen

In 2023 heeft het Fonds vooruitgang geboekt in het desinvesteringsprogramma, met een opbrengst van EUR 2,9 miljoen uit vastgoedverkopen in Bulgarije. De verkopen maakten de aflossing van schulden en een uitkering van bruto EUR 0,1765 per aandeel aan aandeelhouders mogelijk.

Vooruitzichten voor 2024

Het Fonds zet zich in om de aandeelhouderswaarde in 2024 te blijven vergroten door middel van een strategisch monetisatieplan. Dit voorziet in het uitbreiden van het verkoopprogramma naar zowel non-core vastgoedobjecten als naar specifieke core-vastgoedobjecten die hun potentieel hebben bereikt. Gezien de stabiele bezettingsgraad van het vastgoed binnen onze retail- en residentiële bezittingen, en de focus op het in stand houden van bezettingsgraden in de kantorensector, verwachten wij dat de verbeterde marktomstandigheden en de verminderde financieringskosten de operationele prestaties en transactieactiviteiten in 2024 ten goede zullen komen.

Verwacht wordt dat het verkoopprogramma tot aanzienlijke kapitaalopbrengsten zal leiden. Na de aflossing van kortlopende leningen, zullen die opbrengsten worden aangewend voor een geplande inkoop van aandelen via een reverse bookbuilding.

Ondanks de voortdurende economische en geopolitieke uitdagingen is het bestuur vol vertrouwen dat het marktsentiment en de liquiditeit krachtig genoeg zullen zijn om de geplande verkoopstrategie de komende maanden met succes uit te voeren.

Op de AVA verwacht de Directie meer details te kunnen geven over de verkoop van activa.

Jaarvergadering

De jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders (AVA) zal op 26 juni 2024 worden gehouden. De oproep voor de AVA zal samen met de agenda op de website van het Fonds worden gepubliceerd. Op de website is tevens het jaarverslag 2023 te vinden.

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.nl