

Deze notulen zullen ten blijke van vaststelling worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen op 7 oktober 2018. Tot die tijd kunnen personen die de vergadering hebben bijgewoond een inhoudelijk reactie sturen naar : info@arconacapital.com

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van
Arcona Property Fund N.V.
d.d. 24 mei 2018 te Amsterdam.

Aanwezig:

Leden van de Raad van Commissarissen

H. H. Kloos RBA, voorzitter van de Raad van Commissarissen

Drs. B. Vos, commissaris

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

Namens Deloitte Accountants N.V.

J. Holland, partner

J. van den Akker

Namens Arcona Capital Fund Management B.V.

ir. J.M. Poot, Fondsmanager

Mevr. M. T. H. Blokland BBA, notulist

Aandeelhouders

11 [28,19% van het uitstaande kapitaal]

Agenda

1. Opening.
2. Verslag van de Directie over het boekjaar 2017;
3. Groeistrategie;
4. a. Vaststelling van de jaarrekening over 2017 alsmede bepaling van de winstbestemming [stempunt];
b. Voorstel van Stichting Prioriteit om € 0,14 per aandeel uit te keren [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. a. Voorstel van de directie om de 'performance-related remuneration' aan te passen [stempunt];
b. Voorstel van de directie om de 'performance-related remuneration' voor 50% uit te keren in aandelen van het Fonds [stempunt];
8. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer H.H. Kloos RBA als lid van de Raad van Commissarissen [stempunt];
9. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer drs. B. Vos als lid van de Raad van Commissarissen [stempunt];
10. Rondvraag;
11. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering van Arcona Property Fund N.V. [het Fonds] en heet iedereen hartelijk welkom.

De voorzitter verklaart voorts dat de voltallige directie en Raad van Commissarissen aanwezig zijn.

De voorzitter constateert dat de vergadering is bijeengeroepen door middel van aankondiging op 11 april 2018 derhalve vóór de wettelijk 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 11 aandeelhouders dan wel gevolmachtigden aanwezig zijn, tezamen 892.433 aandelen vertegenwoordigend, zijnde ca 28,19 % van het uitstaande aandelenkapitaal.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2017

Het woord wordt vervolgens gegeven aan de heer Poot die aan de hand van de presentatie een toelichting op de belangrijkste ontwikkelingen in 2017 geeft, alsmede op de financiële kerncijfers. De presentatie vormt een integraal onderdeel van de notulen en zal na afloop van de AvA op de website geplaatst worden.

Het boekjaar 2017 was in meerdere opzichten een bijzonder goed jaar. Onder meer de verkoop van panden zoals Drahobejlova, ruim 100% boven taxatiewaarde, hebben hieraan bijgedragen. De activa is met 17% toegenomen, evenals het eigen vermogen. Tevens is het netto en bruto inkomen essentieel toegenomen. Verklaring daarvoor is dat de aankoop van het retail portfolio RECE eind 2016 en begin 2017 heeft doorgewerkt in de cijfers. Daarnaast is de bezettingsgraad substantieel toegenomen. Dit alles heeft geleid tot een sterke toename van de intrinsieke waarde.

De discount – verschil intrinsieke waarde [WV] beurskoers: De heer Poot geeft aan dat de discount nog hoog is maar wel verder is afgenomen van 54% naar 44%. Hier zal later in de vergadering op worden teruggekomen.

Vervolgens geeft de heer Poot een toelichting op de balans en resultatenrekening 2017.

De herwaarderingsreserve nam toe met ca. € 3 mln. die, in combinatie met de gerealiseerde winst op de verkopen, heeft geleid tot een toename van het eigen vermogen.

Tot slot wordt de stand van zaken per Q1 2018 en de verdeling van het portfolio kort toegelicht. De groeitrend van 2017 zet zich ook in deze periode door.

De heer *Van der Kruk* vraagt naar de bankleningen en de looptijd. De heer Poot antwoordt dat de gemiddelde looptijd 2,8 jaar is. De leningen die aflopen zoals de RECE-verkoperslening van € 4,7 mln. en de DNB-lening voor het pand Maris dienen geherfinancierd te worden. Het doel is om deze leningen binnen 18 maanden te herfinancieren waarvoor in totaal € 12 – 14 mln. benodigd is. Dit item komt later uitgebreider aan de orde.

3. Groeistrategie:

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de heer Barker. De heer Barker is ervan overtuigd dat het van cruciaal belang is om het Fonds te laten groeien naar een minimale omvang van € 500 mln. in 2022 om renderend te kunnen zijn. Dit blijft de strategie en filosofie van het Fonds de komende jaren. Hoewel het Fonds in omvang bijna

verdubbeld is, zijn er veel vaste kosten die inherent zijn aan een beursgenoteerd fonds. Ze zijn echter voor een fonds met de huidige omvang relatief hoog. Een grotere omvang zal de liquiditeit op de beurs en diversificatie bevorderen en daarnaast institutionele investeerders aantrekken.

De heer Barker geeft aan dat implementatie van de groeistrategie niet alleen wordt verwezenlijkt door aankopen van gebouwen maar ook door een kwalitatief goed beheerd portfolio waardoor waarde creatie gerealiseerd kan worden.

Daarnaast zal de focus liggen op het stijgen van de beurskoers en verminderen van de discount, omdat dit effect heeft op alle middelen om de groei te financieren.

De groeistrategie is onderverdeeld in:

- A. Acquisities
- B. Optimalisatie portfolio
- C. Prudente financiering van de groei
- D. Herfinanciering van leningen
- E. Investor relations en informatievoorziening

Ad A) Acquisities

De heer Barker geeft aan dat in de pijplijn voor € 80 mln. aan potentiële acquisities zit en geeft aan hoe deze per segment en per land verspreid zijn [zie grafiek presentatie]:

- Logistieke centra, Tsjechië: huurders DPD/GPS/TopTrans, momenteel wordt gesproken over een gewenste prijs door de verkoper welke in de ogen van de heer Barker de deal nog niet aantrekkelijk (genoeg) maakt. Investeringsomvang ca. € 20mln.
- Vastgoed Polen, modern kantoorpand: locatie centrum Warschau, 100% bezettingsgraad, ca. 8% yield; Investeringsomvang ca. € 14mln, ca. € 4 mln. eigen vermogen nodig. Due Diligence is reeds gestart.
- Winkelvastgoed Košice, Slowakije: Hoge *yield*, draagt goed bij aan resultaat, verwachte distributie 6 – 7% na aflossing [nadeel is ligging in Košice, Slowakije, waardoor de geografische spreiding van het portfolio [tijdelijk] niet optimaal zal zijn]. Investeringsomvang ca. 15mln
- Nieuw winkelvastgoed [bouwmarkt] project Polen: Investeringsomvang ca. € 10 mln., *yield* ca. 8%, Castorama als huurder voor 10 jaar, geen aanbetaling vereist, is nieuwbouw, aankoop/ financiering in termijnen mogelijk. Pand zal naar verwachting in H2 2019 opgeleverd worden. Twee vergelijkbare projecten van dezelfde ontwikkelaar kunnen later dit jaar op de markt komen.

De heer Barker meent dat het kantoorpand in Polen, Warschau, de meest realistische acquisitiemogelijkheid is voor H2 2018.

Ad B) Optimalisatie portfolio

Het assetmanagement team werkt continu aan optimalisatie van de huidige portefeuille. Non-core assets in Zilina en Košice worden in de verkoop gedaan en gebouwen met potentie worden gerenoveerd en on-verhuurbaar oppervlak wordt omgebouwd tot verhuurbare ruimten. In de stad Brno, in een opkomende wijk nabij het centrum met veel nieuwbouw, zijn er plannen voor het renoveren van een gebouw, o.a. de façade en het interieur. In het centrum van Praag, voor het Politických vězňů gebouw op een A-locatie, is een vergunning aangevraagd voor het realiseren van twee extra verdiepingen.

Ad C) Prudente financiering van de groei

Mogelijkheden voor financiering van de groei zijn:

- I. Obligaties. Nadeel is de grens van een LTV van 60%. Voordeel is een lagere (vereiste) *yield* (dan eigen vermogen) van 4,5 – 6,0% zonder de verplichting van tussentijdse aflossingen.

- II. Uitgifte aandelen: Grens tot vrije uitgifte door directie zoals met de aandeelhouders overeengekomen ligt op 5 miljoen aandelen. Een nadeel is verwatering. Desondanks is het een 'must' in combinatie met obligaties voor de groei van het Fonds en een beheersbaar instrument, mits goedgekeurd door de AvA.
- III. Verkoop assets [alleen indien dit leidt tot verbetering van de portefeuille, niet geschikt voor het vergroten van de omvang van het Fonds, wel ter verbetering van het exploitatieresultaat].

Ad D) Herfinanciering van leningen

De heer Barker geeft aan wat de mogelijkheden zijn voor herfinanciering van drie leningen die in 2018/ 2019 aflopen. Mogelijk Maris en 3 *leaseholds* als onderpand voor obligatie. Lening DNB Polska Bank kan ook geherfinancierd worden. Deze maatregelen zullen geen impact hebben op de ratio's.

Ad E) Investor relations en informatievoorziening

Met NIBC Bank is recent een formele overeenkomst gesloten voor *liquidity provision*, *marketing* en *research*. Het Research rapport (voor beleggers) wordt binnenkort verwacht. De heer Visscher licht toe dat NIBC per 14 mei jl. dagelijks in de markt aanwezig is als *liquidity provider*.

De heer *Blom* vraagt naar de handel en aantallen in de markt van NIBC. De heer Visscher antwoordt dat NIBC 's in de ochtend 1 positie inneemt in de bied en laat: 500 stukken. Indien er grote blokken aangeboden worden, zal NIBC zich (tijdelijk) terugtrekken. De heer Mars geeft aan dat dit een eerste stap zal zijn om meer naamsbekendheid in de markt te creëren. De kosten acht de directie bescheiden. Het Fonds betaalt € 45.000 voor *research*, *liquidity provision* en marketing naast de gebruikelijk fee voor *agency services* (€ 25.000). De heer *Van Heijst* rekent uit dat dit omgerekend € 0,02 per aandeel kost en wegvalt in het geheel.

De heer *Van der Kruk* vraagt of het mogelijk is om het NIBC analistenrapport op de website te publiceren. De heer Barker antwoordt bevestigend.

Tot slot werkt het Fonds aan het vergroten van haar naamsbekendheid o.a. door actieve PR-strategie, conferenties en vastgoedevents. Een begin is reeds gemaakt in 2016 met het lanceren van de nieuwe website [www.arconapropertyfund.nl] en in september 2017 de Engelse versie daarvan [www.arconapropertyfund.com].

Dividend & Discount

De discount is verlaagd naar 45%. De directie streeft echter naar een verlaging van de discount naar het niveau van de benchmark van ca. 20%. Het verhogen van de NAV, hetgeen een positief element is, vergroot ook de discount. Overige oorzaak van de discount zou volgens de heer Barker kunnen zijn dat de regio door het grote publiek nog wordt ondergewaardeerd. Daarnaast kan het zijn dat er nog te weinig vertrouwen in het management is, gebaseerd op gebeurtenissen uit het verleden. De taxaties worden ten onrechte verondersteld niet de juiste waarde aan te geven. De directie is echter de laatste jaren - en zeker het afgelopen jaar - aantoonbaar in staat gebleken om consequent op of boven taxatiewaarde te verkopen. De directie is zeer gedreven om dit beleid voort te zetten en de discount te verlagen zodat groei makkelijker te financieren is.

Met betrekking tot het dividendrendement geeft de heer Barker aan hij 20 jaar ervaring heeft in deze sector en gedurende deze periode in staat was om een dividendrendement te realiseren van gemiddeld 8% per jaar. Het doel is om het dividendrendement van collega-vastgoedfondsen, actief in West-Europa, te verbeteren en een 8% dividendrendement ten opzichte van de dan geldende beurskoers te realiseren.

De heer *De Groot* vraagt naar de status van de tweede notering op de beurs in Praag. De heer Barker antwoordt dat er stap voor stap vooruitgang wordt geboekt. Volgens de beurs ligt de oorzaak van de vertraging bij de Tsjechische Centrale Bank (CNB) en betreft het een aantal technische kwesties. De communicatie met CNB verloopt enigszins moeizaam. De Praagse Beurs heeft aangegeven graag te willen.

De heer *Blom* merkt op dat de Nederlandse vastgoedconcurrenten op de beurs, zoals Wereldhave en Triodos, een dividendrendement van 7% realiseren. Daarbij kennen de investeerders het vastgoed. De heer Barker erkent dat

dit inderdaad een uitdaging is. Het potentieel van Arcona Property Fund voor investeerders zit ook in de beoogde discountdaling van 45% naar 20%.

De heer Barker geeft een toelichting op de ontwikkeling van de discount aan de hand van de grafiek die een dalende lijn laat zien. Verdere naamsbekendheid en *analyst coverage* zijn noodzakelijk voor een verdere verlaging. Het Fonds beweegt zich in de juiste richting maar de directie erkent dat er nog uitdagingen zijn.

De heer *Rienks* vraagt hoe nieuwe acquisities gevonden worden in de markt. De heer Barker antwoordt dat Arcona Capital een gerespecteerde en bekende partij en koper is van regionaal vastgoed en zelf vaak benaderd wordt voor het aanbieden van vastgoed.

Bekendheid regionaal blijkt o.a. uit de ontvangen *assetmanagement award* in Tsjechië als beste asset manager van de regio. In NL is de naamsbekendheid minder maar zoals eerder uiteengezet wordt hieraan gewerkt. Het Fonds blijft zich differentiëren door haar focus op Midden-Europa.

4a. Vaststelling van de jaarrekening over 2017 alsmede bepaling van de winstbestemming [stempunt]

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2017 in stemming. De jaarrekening 2017 wordt bij acclamatie vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De winstbestemming zoals voorgesteld door de directie wordt overgenomen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het resultaat wordt volledig aan de reserves toegevoegd.

4b. Voorstel van Stichting Prioriteit om € 0,14 per aandeel uit te keren [stempunt]

De voorzitter constateert dat op 20 maart 2018 - conform artikel 28.5 van de statuten van de vennootschap – de houder van het enig prioriteitsaandeel [de Stichting Prioriteit] heeft besloten een voorstel te doen aan de algemene vergadering om een slotuitkering van € 0,14 per aandeel uit te keren in contanten ten laste van de agioreserve van de vennootschap. De directie en de Raad van Commissarissen ondersteunen het voorstel van de Stichting Prioriteit.

De voorzitter brengt vervolgens punt 4b. in stemming en constateert vervolgens dat het voorstel door de vergadering is aangenomen.

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 *bij acclamatie* 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 *bij acclamatie* décharge verleent aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

7a. Voorstel van de directie om de 'performance-related remuneration' (PRR) aan te passen [stempunt]

De heer *Rienks* vraagt om een nadere verduidelijking van het voorstel.

De heer Poot legt uit dat het uitsluitend een wijziging betreft van de formulering van de berekening die in het prospectus is opgenomen toen werd overgegaan van open-end naar een closed-end fonds. De heer Barker geeft aan dat de PRR zelf – zoals ook op bladzijde 94 van het Jaarverslag 2017 staat vermeld – ongewijzigd blijft. Als extra voorwaarde wordt toegevoegd dat de beheerder niet gerechtigd is een PRR in rekening te brengen indien de beurskoers over de voorgaande financiële periode waarop de PRR betrekking heeft, is gedaald. De vergadering vindt dit een juiste toevoeging.

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 7.a in stemming en constateert dat het voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij acclamatie décharge is aangenomen.

7b. Voorstel van de directie om de 'performance-related remuneration' voor 50% uit te keren in aandelen van het Fonds [stempunt]

De heer *Blom* vraagt of betaling geschiedt in nieuwe aandelen. De heer Barker antwoordt bevestigend omdat hij van mening is dat liquide middelen beter voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. Daarnaast is het een extra *incentive* voor de beheerder.

De voorzitter brengt vervolgens agendapunt 7.b in stemming en constateert dat het voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij acclamatie décharge is aangenomen.

8. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer H.H. Kloos RBA als lid van de Raad van Commissarissen [stempunt]

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

9. Voorstel van Stichting Prioriteit tot het herbenoemen van de heer drs. B. Vos als lid van de Raad van Commissarissen [stempunt]

Bij het in stemming brengen van agendapunt 9 constateert de voorzitter dat het voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij acclamatie décharge is aangenomen.

De heer Vos merkt op dat het raadzaam is om in de toekomst de benoemingsperiodes van de leden van de Raad van Commissarissen niet gelijktijdig te laten verlopen.

10. Rondvraag

De heer *Van Heijst* vraagt of de directie al een koper heeft voor het pand in Zilina. De heer Barker bevestigt dat het management reeds met een geïnteresseerde partij in gesprek is.

De heer *Rienks* vraagt naar de herkomst van de Brits ponden op blz. 53 in het Jaarverslag. De heer Mars licht toe dat dit te maken heeft met klein aandelenbelang in een vastgoedfonds genoteerd in Britse Ponden [zie bladzijde 71, 12.32.1 *Specification of other investments*].

11. 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 07-10-2018 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

