

**Buitengewone Algemene vergadering van Aandeelhouders
5 oktober 2021**



Toelichting op de Agenda

voor de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van
Arcona Property Fund N.V.

te houden op:

Dinsdag 5 oktober 2021 om 14:00 u

Hotel Van der Valk Amsterdam-Amstel | Joan Muyskenweg 20 | 1096 CJ | Amsterdam

Toekomstige strategie [blz. 1]

1. Inleiding

Tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders (hierna AvA) op 16 juni 2021 hebben de directie en de Raad van Commissarissen (hierna RvC) de aandeelhouders toegezegd een buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (hierna BAvA) te organiseren om de toekomst van Arcona Property Fund (hierna het Fonds) te bespreken .

Deze Toelichting geeft aan waarom de directie agendapunt 3 – voorstel tot inkoop van aandelen – op de agenda heeft gezet ter goedkeuring door de aandeelhouders.

2. Stappen die gezet zijn in 2020/2021

Een aandeelhoudersvergadering om de toekomst van het Fonds te bespreken was oorspronkelijk gepland voor maart 2020 en geannuleerd vanwege de COVID-19-uitbraak. De directie heeft de voor deze vergadering geplande presentatie gepubliceerd op de website van het Fonds. De aanbeveling van de directie was, als eerste prioriteit, om de kortlopende bankleningen en de leningen op fonds niveau te herfinancieren. In 2020 en het eerste halfjaar van 2021 is de directie erin geslaagd het merendeel van deze leningen te herfinancieren. Het restant van ongeveer EUR 5 miljoen aan uitstaande leningen zal in de komende zes maanden moeten worden terugbetaald of geherfinancierd.

Na de herfinanciering van deze leningen zou de opbrengst van de verkoop worden gebruikt voor inkoop van aandelen om het huidige verschil tussen de beurskoers en de intrinsieke waarde (hierna IW) te verkleinen. De directie is nog in volle gang met dit plan en verwacht eind 2021 te kunnen afronden/ starten met de inkoop van eigen aandelen.

Tegen de achtergrond van de COVID-19 pandemie en de daarmee samenhangende economische ontwikkelingen heeft de directie met de RvC de volgende opties voor de toekomst van het Fonds besproken:

**Buitengewone Algemene vergadering van Aandeelhouders
5 oktober 2021**

Toekomstige strategie [blz. 2]

- 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.

De directie en de RvC hebben tijdens de RvC vergaderingen de voor- en nadelen van de hierboven beschreven opties besproken en kwamen tot de conclusie dat noch de actieve voortzetting van de groeistrategie van 2016, noch een formele liquidatie van het Fonds in het belang van de aandeelhouders is. Een liquidatie van het Fonds brengt risico's met zich mee die de aandeelhouderswaarde aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden en de gelijktijdige stopzetting van de handel in de aandelen van het Fonds op de beurs zou voor veel aandeelhouders nadelig zijn. Daarnaast is een groeistrategie erg moeilijk uit te voeren wanneer het verschil tussen de IW en de beurskoers zo hoog is.

Tijdens de BAVA zal de directie meer details geven over de bovengenoemde scenario's om de aandeelhouders te informeren over de voor- en nadelen van elke optie.

3. Agenda punt 3 – Voorstel tot het inkopen van aandelen

In de afgelopen drie tot zes maanden heeft de directie het effect op de beurskoers geconstateerd als gevolg van het continue kopen van aandelen door verschillende afzonderlijke partijen. Sinds eind april 2021 is de beurskoers gestegen van EUR 3,90 naar EUR 6,20 bij een omzet van 275.000 aandelen. Het totale verhandelde volume bedroeg EUR 1,5 miljoen.

Deze aandelen vertegenwoordigen 7,3% van de uitstaande aandelen. De beurskoers van het aandeel steeg met 56%. De bestuursleden delen het standpunt dat een door het Fonds uitgevoerde inkoop van eigen aandelen het verschil tussen de beurskoers en de IW verder zal verkleinen.

Verkoop van (meer liquide) vastgoed

Om de inkoop van aandelen te kunnen financieren, zal de directie vastgoedobjecten moeten verkopen om een substantiële kaspositie voor het Fonds te creëren. De huidige prioriteit van de directie is om de leningen op NV-niveau (momenteel ca. EUR 5 miljoen) af te lossen voor het einde van het jaar. Een verkoopprogramma moet tenminste EUR 7 miljoen liquiditeit genereren na terugbetaling van bankleningen en belastingen, terwijl daarnaast de operationele kasstroom van het Fonds op middellange termijn wordt ondersteund.

Het qua waarde grootste vastgoedobject van het Fonds is het kantoorgebouw Letna in Košice met een waardering van EUR 12,93 miljoen. Dit object wordt voornamelijk verhuurd aan AT&T tot april 2025. Het gebouw kan qua locatie, gelegen in een provincie stad in een niet-kernland (Slowakije), beschouwd kunnen worden als een "lump risk". Verkoop zou een aanzienlijke winst kunnen kristalliseren als gevolg van de in de afgelopen jaren gecreëerde meerwaarde. Een verkoopprijs op taxatieniveau zou een kaspositie van EUR 5 miljoen kunnen creëren die gebruikt kan worden om leningen op NV-niveau terug te betalen. Het resterende deel (na aftrek van kosten) zou dan beschikbaar zijn voor de financiering van de start van een aandelen inkoopprogramma eind 2021/ H1 2022. Tegelijkertijd zal het Fonds ook non-core objecten in Oekraïne, Bulgarije en Slowakije blijven verkopen, met de realistische verwachting dat er nog eens EUR 2,5 tot EUR 5 miljoen aan liquiditeit zal worden gerealiseerd.

**Buitengewone Algemene vergadering van Aandeelhouders
5 oktober 2021**

Toekomstige strategie [blz. 3]

Met dit bedrag is de directie van mening dat het mogelijk is voor een aanzienlijk bedrag aan eigen aandelen in te kopen. Dit zal naar verwachting een positieve invloed hebben op de aandelenkoers. Voor aandeelhouders zal dit een snellere manier zijn om een exit te realiseren met behoud van de mogelijkheid om in de aandelen van het Fonds te handelen. Dit moet mogelijk zijn in een kortere periode dan een formele liquidatie, waarvan de afronding ca. vier jaar in beslag zal nemen.

Na het terugbetalen van de leningen op fondsniveau en het aflossen van alle kortlopende bankleningen, is er een stabiele schuldsituatie (LTV ca. 35%) van het Fonds ontstaan en acht de directie het realistisch dat de marktkapitalisatie in de toekomst een weerspiegeling zal zijn van de intrinsieke waarde met niet meer dan een marktconforme korting.

Amsterdam, 23 augustus 2021

De Directie, **Arcona Capital Fund Management B.V.**