

## PERSBERICHT

Amsterdam, 6 april 2017

### **Arcona Property Fund N.V. wil groeien naar EUR 500 miljoen**

**Arcona Property Fund N.V., dat belegt in commercieel vastgoed in Centraal- en Oost-Europa, heeft in 2016 een operationele winst gerealiseerd van EUR 748.000. Door eenmalige kosten rondom de aankoop van nieuw vastgoed in Polen is over 2016 een nettoverlies geleden van EUR 292.000, tegen een nettowinst van EUR 438.000 in 2015. Voor 2017 verwacht het fonds een operationeel resultaat van EUR 1,9 miljoen, zo blijkt het vandaag gepubliceerde jaarverslag 2016. De directie wil het fonds de komende jaren laten groeien naar een omvang van circa EUR 500 miljoen.**

Guy Barker, Managing Director van Arcona Capital, zegt in een toelichting: “In 2016 hebben we de Poolse markt betreden met de overname van acht grootschalige winkelcentra, en in februari 2017 hebben we de overname van nog eens drie Poolse winkelcentra afgerond. Daarmee is de basis gelegd voor verdere groei van het Arcona Property Fund N.V., uiteindelijk naar een omvang van EUR 500 miljoen verspreid over tot tien landen in Centraal- en Oost-Europa. In combinatie met een betere bezettingsgraad zal dit leiden tot hogere resultaten en waardegroei voor aandeelhouders.”

De bezettingsgraad van Arcona Property Fund N.V. steeg in 2016 van 78,0% naar 80,7%. De jaarlijkse netto-inkomsten van de portefeuille liepen op van EUR 2,92 miljoen eind december 2015 naar EUR 3,02 miljoen eind december 2016.

Het direct resultaat voor belastingen was EUR 325.000 negatief, tegen EUR 707.000 positief in 2015. Deze daling was toe te schrijven aan eenmalige kosten voor de aankoop in Polen (EUR 1.073.000) en voor de kosten van het afdekken van het renterisico (EUR 133.000). Het indirect resultaat voor belastingen was door investeringen en waardering van vastgoed netto EUR 208.000 negatief, tegen een negatief resultaat van EUR 6.000 een jaar eerder.

De aankoop van de portefeuille in Polen werd gefinancierd door middel van een lening van de Raiffeisen Bank Polska van EUR 10,5 miljoen, een claimemissie van EUR 8,6 miljoen, converteerbare obligaties voor een bedrag van EUR 3,5 miljoen en een verkoperslening van EUR 4,7 miljoen.

De Loan-to-Value ratio van het fonds steeg daardoor van 41,0% naar 49,3%. De debt service liep per jaareinde op van EUR 1,80 miljoen naar EUR 2,62 miljoen. Het eigen vermogen steeg van EUR 28,57 miljoen naar EUR 36,45 miljoen. Het aantal uitstaande aandelen nam in 2016 toe van 1,44 miljoen naar 3,17 miljoen in verband met de emissie voor de financiering van de overname.

Arcona Property Fund N.V. zal de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 mei 2017 voorstellen over 2016 een stockdividend uit te keren waarbij 32 aandelen Arcona Property Fund N.V. recht geeft op 1 nieuw aandeel Arcona Property Fund N.V.. Over 2015 keerde Arcona Property Fund N.V. een bedrag van EUR 0,35 per aandeel uit aan aandeelhouders.

### **Verkoop gedeelte gebouw Brno**

Het Arcona Property Fund N.V. zit in de afrondende fase van de verkoop van een gedeelte van het VUP gebouw in Brno. Een klein gedeelte aan de achterkant van dit gebouw wordt verkocht voor EUR 0,2 miljoen. De taxatiewaarde van dit gedeelte per 31 december 2016 bedroeg EUR 0,2 miljoen. De verwachting is dat deze verkooptransactie in mei wordt afgerond.

### **Verwachting 2017**

Arcona Property Fund N.V. heeft in 2016 aanzienlijke verbeteringen in de bezettingsgraad en een significante uitbreiding van de portefeuille gerealiseerd. Aangezien het merendeel van de kosten gerelateerd aan de overname in Polen en het ophalen van kapitaal in 2016 is genomen als buitengewone lasten, zal het fonds in 2017 direct profiteren van de gegroeide portefeuille met een sterk positief effect op het resultaat. Op basis hiervan verwacht Arcona Property Fund voor 2017 een operationeel resultaat van EUR 1,9 miljoen, vergeleken met EUR 748.000 in 2016.

### **Strategische doelstellingen**

Arcona Property Fund N.V. heeft een aantal concrete doelstellingen geformuleerd na de afronding van de overname in Polen:

- Verhogen van het dividendrendement tot 8% per jaar binnen een periode van twee tot vier jaar
- Lange termijn fondsomvang van EUR 500 miljoen met circa 30 tot 50 objecten in portefeuille
- De volgende geografische spreiding:
  - Polen: 40% (EUR 200 miljoen, 2016 EUR 27,6 miljoen)
  - Tsjechië: 20% (EUR 100 miljoen, 2016 EUR 15,8 miljoen)
  - Slowakije: 10% (EUR 50 miljoen, 2016 EUR 37,7 miljoen)
  - Andere landen in de regio Midden-Europa (Roemenië, Bulgarije, Servië, Kroatië, Hongarije en Turkije): 30% (EUR 150 miljoen, 2016 EUR 0 miljoen)
- Aankopen van hoog renderend modern vastgoed in de regio door overname van portfolio's of individuele aankopen
- Loan to value tussen de 45%-50% (inclusief converteerbare obligaties)

## **EINDE PERSBERICHT**

Arcona Property Fund N.V. belegt in commercieel vastgoed in Centraal- en Oost-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](mailto:info@arconacapital.com)

[www.arconacapital.nl](http://www.arconacapital.nl)