

Notulen van de virtuele Algemene Vergadering van Vennoten d.d. 29 juni 2020 om 16:00u. van
AC Vastgoed Nederland C.V. (de CV)

Aanwezig:

De directe van de beherend vennoot AC Vastgoed Beheer B.V., Arcona Capital Fund Management B.V. (de directie)

G. St. J. Barker LLB FRICS

Drs. P. H. J. Mars

H. H. Visscher

Arcona Capital Asset Management B.V.

R. Pereira

M. T. H. Blokland BBA, notulist.

Aandeelhouders

Uit de presentielijst blijkt dat:

- de geregistreerde vennoten die virtueel de vergadering bijwonen samen 320 aandelen vertegenwoordigen;
- de vennoten die zich bij volmacht hebben laten vertegenwoordigen 140 aandelen vertegenwoordigen, zodat derhalve 460 stemmen kunnen worden uitgebracht, zijnde 25,8 % van het totale geplaatste kapitaal van de CV.

AGENDA:

1. Opening;
2. Stand van Zaken;
3. Verslag van de directie over het boekjaar 2019;
4. Vaststelling van de Jaarrekening over 2019;
5. Begroting 2020 en 2021;
6. Rondvraag;
7. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Het voorstel van de beherend vennoot is om Hilbert Visscher te benoemen als voorzitter van de vergadering en Marike Blokland als notulist. De voorzitter stelt de heer Rodney Pereira, portfoliomanager en directeur Arcona Capital Asset Management B.V., en de heer Peter Mars, directeur Arcona Capital Fund Management B.V., aan de vergadering voor.

De voorzitter constateert vervolgens dat alle voorschriften omtrent het oproepen en houden van algemene vergaderingen in acht zijn genomen en dat er derhalve geldige besluiten genomen kunnen worden.

2. Stand van zaken

De heer Mars geeft een toelichting op de ontwikkelingen in 2019 en blikkt vooruit op (de tweede helft van) het jaar 2020. In 2019 is het risicoprofiel van de vastgoedportefeuille omlaag gebracht door het aantrekken van nieuwe huurders. De bezettingsgraad is gestegen van 77,6% eind 2018 naar 92,6% eind 2019. Mede daardoor is de taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille (van 13 objecten) per ultimo 2019 met € 2.970.000 gestegen.

Het beheer in 2019 wordt in hoofdlijnen besproken. Tevens worden de kosten die gemaakt zijn in 2019 toegelicht. Op 19 juli 2019 is de CV opgericht. Per 20 september 2019 zijn de 22 leningverstrekkers participant (commanditair vennoot) geworden. Ten behoeve van de tweede emissie is een retailprospectus vereist. Daarvoor zijn kosten gemaakt omdat voor het prospectus een audit van de cijfers van de afgelopen jaren noodzakelijk is.

Aan de 22 investeerders is de rente over 2018 betaald uit de verkoopopbrengsten van Almere en Haarlem. Zoals eerder is aangegeven kan betaling van rente alleen geschieden uit verkoop van objecten of de tweede emissie.

De heer Mars legt uit dat de kosten relatief hoog zijn omdat er sprake is van 11 entiteiten (10 Master CV's en AC Vastgoed Nederland C.V.). Veel kosten zijn dus maal 11. Ook de rente van DRC drukt op het exploitatieresultaat. Aan de andere kant zijn veel kosten in 2019 eenmalig en zullen niet (in dezelfde mate) meer in 2020 voorkomen.

De heer Mars licht vervolgens de kerncijfers toe, de mutatie van het verhuurbaar oppervlak en de waardering van het vastgoed per ultimo 2019 ten opzichte van 2018. Met name de gebouwen in de Randstad zijn in waarde gestegen: Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Het gebouw in Dokkum staat leeg hetgeen impact heeft op de waardering. De totale huuropbrengsten zijn in 2019 gestegen met ca. 11% (excl. Haarlem, Almere). Aan de hand van een grafiek wordt per gebouw geïllustreerd hoe de bezettingsgraad zich heeft ontwikkeld. In totaal is in 2019 de bezettingsgraad met 15,0% gestegen.

De heer *Kuiper* vraagt of de directie de loan-to value (hierna **LTV**) verder zal verlagen. De heer Mars antwoordt dat de directie dit wel nastreeft en zal, na verkopen, de DRC-lening verder aflossen indien mogelijk.

De heer *Slotemaker* vraagt naar de status van de verkoop van het object in Rotterdam. De heer Pereira antwoordt dat het management bezig is met de voorbereiding en dat meerdere partijen interesse hebben getoond.

De heer Mars geeft vervolgens een toelichting op de grafiek waarbij de WALT waarde [gecontracteerde huuropbrengst van de huidige huurcontracten in jaren wordt toegelicht] in beeld wordt gebracht. Lange huurcontracten met hoge huur tellen dus het zwaarst mee.

COVID-19

De heer Mars geeft een opsomming van de COVID-19 pandemie en de effecten op de vastgoedportefeuille. De meeste huurders zijn semioverheidsinstelling waarbij het effect van COVID-19 beperkt is. Het grootste effect wordt ondervonden door de twee Fletcher hotels welke voor 22,7% bijdragen aan de vastgoedportefeuille. Tot en met mei hebben alle huurders de huur betaald met uitzondering van de Fletcher hotels. Fletcher heeft in april geen huur betaald. Expotech heeft na mei geen huur meer betaald.

De heer Pereira licht toe dat contact is opgenomen met Fletcher. Arcona Capital heeft aangegeven te willen meedenken en er is open en constructief overleg geweest. Fletcher heeft van de overheid steun ontvangen (NOW-regeling). De financierende banken hebben een overbruggingsfaciliteit beschikbaar gesteld, alsmede de aandeelhouders die bij zijn gesprongen. Alles is op basis van de verwachting van een herstel in de zomer. Dit blijkt ook zo uit te pakken volgens het contact met de CFO. Arcona Capital heeft met Fletcher in ruil voor een huurkorting van € 79.200 een verlenging van het huurcontract voor Paterswolde van drie jaar overeen kunnen komen hetgeen (op basis van een normaal jaar) een totale waarde van ruim € 1,5 miljoen huur vertegenwoordigt, aldus de heer Pereira.

De heer *Kuiper* vraagt naar de dialysekliniek in Beilen. De heer Mars antwoordt dat deze begin 2020 is verkocht.

De heer *Pereira* vervolgt dat met name de huurder Expotech (Amsterdam) veel last heeft van de pandemie omdat de branche (evenementen/expo's) volledig tot stilstand is gekomen als gevolg van de restricties. Er is daarnaast veel onzekerheid voor de toekomst. Een doorstart blijkt niet mogelijk en er wordt gezocht naar een nieuwe huurder.

Verkoop

In 2019 zijn twee gebouwen verkocht. In Q1 2020 zijn drie gebouwen verkocht: Beilen, Heerenveen en Groningen (Leonard Springerlaan). Er werd gesproken met een geïnteresseerde voor het kantoorgebouw in Arnhem. De initiële aspirant-koper (voor € 3,05 miljoen) vroeg als gevolg van de pandemie een korting van circa € 600.000 hetgeen door Arcona Capital vanzelfsprekend niet is geaccepteerd. Op basis van de voorwaarden die de huidig geïnteresseerde partij stelt, verwacht de directie niet dat het tot een verkoop komt.

Investeringen

De heer Mars geeft een toelichting op de benodigde investeringen (capex) o.a. met het oog op het verkrijgen van C-certificering. De kapitaalbehoefte en de mogelijke financiering daarvan worden besproken en toegelicht.

De heer *Bogerd* vraagt welk investeringsbedrag nodig is en als lening aan DRC wordt gevraagd. Tevens vraagt de heer *Bogerd* of een emissie nog kan tegen de oude prijs. De heer Mars antwoordt dat maximaal € 2 miljoen wordt aangevraagd maar dat € 1 miljoen zou kunnen volstaan. In het verleden is altijd ook met de huidige participanten gecommuniceerd dat oud participanten de kans moeten hebben tegen de nominale waarde met een percentage van circa 10% toe te treden via de tweede emissie. O profiteren zij van de gerealiseerde waarde bij afkoop.

Vooruitzichten

De heer Mars informeert de vergadering dat de emissie door de pandemie is uitgesteld naar eind 4Q. Omvang van de emissie is afhankelijk van de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille en kosten. Een groot deel van de kosten voor het juridisch advies van Loyens & Loeff is reeds betaald. De directie verwacht een bedrag van € 6 – 7 miljoen te moeten ophalen. De huidige participanten kunnen dan aangeven of zij (gedeeltelijk) uitgekocht willen worden (tegen nominale waarde plus 12% vergoeding) of dat zij (deels) willen blijven participeren.

3. Verslag van de directie

De heer Mars geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening 2019. Er zijn geen vragen over de jaarrekening.

4. Vaststelling van de Jaarrekening over 2019

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de Jaarrekening over 2019 in stemming. De jaarrekening wordt door de Algemene Vergadering van Vennoten met algemene stemmen vastgesteld. Het resultaat wordt aan de reserves toegevoegd.

5. Begroting 2020 en 2021

De heer Mars geeft een toelichting op de begroting aan de hand van de presentatie. Deze zal na afloop van de vergadering aan de vennoten worden toegestuurd. Indien er nog vragen over zijn dan zal de heer Mars deze graag nader toelichten.

De begroting laat ondanks de problemen als gevolg van de COVID-19 pandemie voor o.a. Fletcher nog steeds klein positief resultaat zien. Voor 2021 wordt op basis van een normale situatie (voor o.a. de hotels) en zonder verkopen een resultaat begroot van ca. € 1 miljoen.

De heer Visscher merkt op dat bij de begroting is uitgegaan van de situatie dat er geen gebouwen verkocht worden.

6. Rondvraag

De heer *Kuiper* vraagt of de huidige cashflow voldoende is voor de toekomst gezien de huidige omstandigheden van de pandemie. De heer Mars antwoordt dat voor de lopende verplichtingen de liquide middelen toereikend zijn. Alleen voor toegezegde investeringen in het gebouw Den Haag is nog aanvullende liquide middelen nodig. Deze was initieel altijd begroot middels de tweede emissie. Mogelijk kan dit worden gefinancierd door een aanvullende financiering van DRC.

7. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter onder dankzegging aan de aanwezigen 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 _____ 2020 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

H.H. Visscher

M. T. H. Blokland