

**ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.
TE AMSTERDAM**

Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1	Algemeen	3
2	Resultaat	4
3	Financiële positie	5
4	Kengetallen	6
5	Fiscale positie	8
6	Bestuursverslag	9

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	15
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	16
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	17
4	Toelichting op de balans per 31 december 2019	23
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	29

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	37
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	38

RAPPORTAGE FINANCIËLE GEGEVENS EN KENGETALLEN

1 ALGEMEEN

1.1 Bedrijfsgegevens

De activiteiten van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaan voornamelijk uit het uitoefenen van het bestuur over- en/of het verlenen van diensten aan- en/of het oprichten van- en/of het deelnemen in- en/of het samenwerken met- en/of het (doen) financieren van andere vennootschappen, al dan niet rechtspersoon, en/of andere ondernemingen, ongeacht hun doel en voorts het instaan voor schulden van derden, het bezwaren en verbinden van de vennootschap en haar bezittingen en voor verplichtingen van vennootschappen en ondernemingen waarmee zij in een groep is verbonden, en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest uitgebreide zin van het woord verband houdt.

1.2 Bestuur

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland te Enschede, onder nummer 081 07 686.

Het bestuur van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaat uit de heren G.St.J. Barker LLB FRICS, Drs. P.H.J. Mars en H.H. Visscher.

1.3 Bestemming van de winst 2019

De winst over 2019 bedraagt €281.947 tegenover een winst over 2018 van €44.442.

De bespreking van het resultaat is opgenomen op pagina 4.

De voorgestelde resultaatbestemming is opgenomen onder de overige toelichtingen van het financieel verslag.

1.4 Bestemming van de winst 2018

De bestemming van de winst over het jaar 2018 is, conform het bestuursvoorstel, door de algemene vergadering op 31 mei 2019 vastgesteld. De winst over 2018 ad €44.442 is toegevoegd aan de overige reserves.

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2019 bedraagt €281.947 tegenover €44.442 over 2018. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2019		2018		Vershil
	€	%	€	%	€
Beheervergoedingen	1.682.606	100,0	1.109.175	100,0	573.431
Uitbestede beheeractiviteiten	980.400	58,3	809.268	72,9	171.132
	<u>702.206</u>	<u>41,7</u>	<u>299.907</u>	<u>27,1</u>	<u>402.299</u>
Kosten					
Lonen en salarissen	167.051	9,9	114.914	10,4	52.137
Sociale lasten	32.068	1,9	23.182	2,1	8.886
Pensioenlasten	33.255	2,0	16.893	1,5	16.362
Overige personeelsbeloningen	7.230	0,4	7.229	0,7	1
Afschrijvingen	19.915	1,2	202	-	19.713
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	67.979	4,0	77.652	7,0	-9.673
	<u>327.498</u>	<u>19,4</u>	<u>240.072</u>	<u>21,7</u>	<u>87.426</u>
Bedrijfsresultaat	<u>374.708</u>	<u>22,3</u>	<u>59.835</u>	<u>5,4</u>	<u>314.873</u>
Financiële baten en lasten	-8.383	-0,5	-4.538	-0,4	-3.845
Resultaat voor belastingen	<u>366.325</u>	<u>21,8</u>	<u>55.297</u>	<u>5,0</u>	<u>311.028</u>
Belastingen	-84.378	-5,0	-10.855	-1,0	-73.523
Resultaat na belastingen	<u><u>281.947</u></u>	<u><u>16,8</u></u>	<u><u>44.442</u></u>	<u><u>4,0</u></u>	<u><u>237.505</u></u>

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	956.222	674.275
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Immateriële vaste activa	287.812	-
Materiële vaste activa	2.705	3.432
Financiële vaste activa	2	-
	<u>290.519</u>	<u>3.432</u>
Werkkapitaal	<u>665.703</u>	<u>670.843</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	773.706	672.745
Liquide middelen	289.473	233.968
	<u>1.063.179</u>	<u>906.713</u>
Af: kortlopende schulden	397.476	235.870
Werkkapitaal	<u>665.703</u>	<u>670.843</u>

4 KENGETALLEN

4.1 Omzet en rentabiliteit

De rentabiliteit geeft het rendement aan dat de onderneming in het boekjaar heeft behaald.

	2019	2018	2017	2016	2015
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2015=100)</i>	161,20	106,26	143,96	98,81	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat na belastingen/netto-omzet (in %)</i>	16,76	4,01	8,52	9,06	10,47
Rentabiliteit totaal vermogen <i>Bedrijfsresultaat/totale vermogen (in %)</i>	27,68	6,57	18,78	18,54	20,98
Rentabiliteit eigen vermogen <i>Resultaat na belastingen/eigen vermogen (in %)</i>	29,49	6,59	20,33	18,62	26,76
4.2 Personeel					
Gemiddeld aantal werknemers <i>Uitgedrukt in FTE</i>	3,00	2,00	2,00	2,00	3,00
Gemiddelde loonkosten per werknemer <i>Loonkosten/aantal werknemers (in duizenden euro's)</i>	80	81	64	49	65
Loonkostenontwikkeling <i>Indexgetal (2015=100)</i>	122,00	82,60	64,82	50,05	100,00
Netto-omzet per werknemer <i>Netto-omzet/aantal werknemers (in duizenden euro's)</i>	561	555	751	516	348

4.3 Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	2019	2018	2017	2016	2015
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	2,67	3,84	3,82	9,07	3,08

4.4 Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen (rente en aflossing) te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand op 31 december weer; er is dus sprake van een momentopname.

	2019	2018	2017	2016	2015
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal (in %)</i>	70,64	74,08	73,84	88,98	67,52
Interest coverage ratio <i>Bedrijfsresultaat/interestlasten (per saldo)</i>	44,70	13,18	162,13	100,06	89,56

5 FISCALE POSITIE

5.1 Fiscale eenheid

Arcona Capital Fund Management B.V. vormt tezamen met de volgende vennootschappen:

- Arcona Capital Management B.V.
- MEOF Management B.V.
- Arcona Capital Asset Management B.V.
- Arcona Capital Nederland N.V.
- Arcona Capital Project B.V.

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Aangezien de vennootschap deel uitmaakt van een fiscale eenheid met Arcona Capital Nederland N.V. is zij niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig belastingplichtig zou zijn en wordt in rekening-courant met Arcona Capital Nederland N.V. verrekend.

5.2 Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019
	<u>€€</u>
Resultaat voor belastingen	366.325
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijving fiscaal niet toelaatbare goodwill	19.188
Belastbaar bedrag 2019	<u><u>385.513</u></u>

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2019
	<u>€</u>
19,0% over €200.000	38.000
25,0% over €185.513	46.378
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2019	<u><u>84.378</u></u>

6 BESTUURSVERSLAG

6.1 Activiteiten

Arcona Capital Fund Management B.V. is de beheerder van 14 beleggingsmaatschappijen. De activiteiten van deze beleggingsmaatschappijen richten zich vrijwel uitsluitend op vastgoed in Nederland en Midden- en Oost-Europa. De rechtsvoorganger van Arcona Capital Fund Management B.V. verkreeg op 24 januari 2006 een vergunning van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder de Wet toezicht beleggingsinstellingen, welke wet op 1 januari 2007 is vervangen door de Wet op het financieel toezicht (Wft), om op te treden als beheerder van de Fondsen. Per 22 juli 2014 is deze Wft vergunning van rechtswege omgezet in een AIFM-vergunning (art.2:65 W nieuw).

In 2019 heeft Arcona Capital Fund Management B.V. AC Vastgoed Nederland C.V. opgericht welke optreedt als Feeder C.V. voor 10 master C.V.'s welke ook onder beheer staan van Arcona Capital Fund Management B.V. De AFM heeft op 20 juni 2019 goedkeuring verleend aan het informatiememorandum voor AC Vastgoed Nederland C.V.

Arcona Capital Fund Management B.V. beheerd per balansdatum de volgende beleggingsmaatschappijen:

- Arcona Property Fund N.V.
- Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l.
- Middle Europe Opportunity Fund III N.V.
- AC Vastgoed Nederland C.V.
- AC Leeuwarden 5 C.V.
- AC Den Haag 6 C.V.
- AC Noord 7 C.V.
- AC Dokkum 8 C.V.
- AC West 9 C.V.
- AC Paterswolde 10 C.V.
- AC Doorwerth 11 C.V.
- AC Rotterdam 12 C.V.
- AC Midden 14 C.V.
- AC Groningen 15 C.V.

6.2 Directie Arcona Capital Fund Management B.V.

De directie in 2019 bestond uit de heren Guy St.J. Barker LLB FRICS, drs. Peter H.J. Mars en H.H. Visscher.

De samenstelling van de directie van Arcona Capital Fund Management B.V. is zodanig vastgesteld dat benodigde deskundigheid, achtergrond, competenties onafhankelijk aanwezig zijn om de taken naar behoren te kunnen uitvoeren. Bij toekomstige benoemingen van bestuurders zal een meer evenwichtige samenstelling tussen mannen en vrouwen getracht te worden gerealiseerd. Een en ander is afhankelijk van de competenties van de beoogde bestuurders.

6.3 Resultaatontwikkeling Arcona Capital Fund Management B.V.

Over het jaar 2019 is een winst geboekt van €281.947 De winst over 2018 was lager en bedroeg €44.442. De winststijging is voornamelijk te verklaren door de introductie van AC Vastgoed Nederland C.V. en de twee verkopen uit deze vastgoedportfolio.

De solvabiliteit per balansdatum bedraagt 70,64% en laat daarmee een lichte daling zien ten opzichte van eind 2018 (74,08%). De liquiditeitspositie (Current Ratio) van Arcona Capital Fund Management B.V. is gedaald van 3,87 naar 2,67. Deze is ruimschoots voldoende om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Eind 2019 waren drie personeelsleden in dienst (eind 2018: drie). Arcona Capital Fund Management B.V. maakt gebruik van faciliteiten en diensten van Arcona Capital Nederland N.V. Contractueel is overeengekomen dat aan Arcona Capital Nederland N.V. een vergoeding wordt betaald ter hoogte van 85% van het verschil tussen enerzijds de ontvangen management fee voor het gevoerde beheer van de beleggingsfondsen en anderzijds de doorbelasting van kosten zoals omschreven in de overeenkomst d.d. 20 september 2019. Tevens worden de incidentele beheerinkomsten zoals verkoopvergoedingen, performance fees en winstdelingsvergoedingen voor 95% door betaald aan Arcona Capital Nederland N.V. Arcona Capital Fund Management B.V. loopt geen prijsrisico doordat het geen activa heeft waarvan de waardering afhankelijk is van de marktprijzen. Daarnaast heeft zij een beperkt kredietrisico (tegenpartijrisico) omdat alle tegenpartijen bekende verbonden partijen zijn. Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een beperkt liquiditeitsrisico en kasstroomrisico als gevolg van een relatief stabiele kasstroom uit de managementcontracten. Als er reden tot twijfel bestaat ten aanzien van de ontvangst van een vordering, zal dit actief worden voorzien. Ultimo 2019 was er geen voorziening op vorderingen.

6.4 Administratieve organisatie en interne beheersing

De vennootschap beschikt over een stelsel van interne beheersing dat voldoet aan de eisen die daaraan in het kader van het beheer van beleggingsmaatschappijen worden gesteld. De toelichting op de risico's in de beleggingsmaatschappijen en de wijze waarop deze risico's worden beheerst, zijn toegelicht in de jaarstukken van de betreffende beleggingsmaatschappijen. Gedurende het afgelopen boekjaar zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Wij hebben niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende 2019 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Arcona Capital Fund Management B.V. streeft naar een verdere uitbreiding van de bestaande vastgoedactiviteiten in de door haar beheerde vastgoedfondsen en/of de introductie van nieuwe fonds initiatieven. Door het COVID-19 virus is in maart 2020 een geheel andere dynamiek ontstaan waardoor beoogde initiatieven zoals verkopen van onroerend goed en een tweede geplande emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. voorlopig noodgedwongen vooruitgeschoven worden. De inkomsten voor Arcona Capital Fund Management B.V., op basis van de huidige kennis en marktomstandigheden, vanuit de fondsen die zij beheert zijn stabiel en dekken ruimschoots de vaste kosten voor 2020. De verwachting voor 2020 is dat wederom winst gemaakt zal worden.

6.5 Risk Management

Arcona Capital Fund Management B.V. hanteert een strikt risicobeleid om de organisatie waar mogelijk te beschermen tegen de negatieve gevolgen van deze risico's. De risico's kunnen in vijf verschillende groepen worden gegroepeerd

Strategische risico's

Arcona Capital Fund Management B.V. beheert beleggingsinstellingen welke in de tijd eindig zijn. Om haar inkomsten op een bepaald niveau te houden, lanceert zij nieuwe producten of laat zij bestaande beleggingsinstellingen groeien. Door risico's die de beleggersmarkt ervaart, zoals in het geval van economische onzekerheid door de COVID-19 pandemie, moeten bepaalde initiatieven noodgedwongen uitgesteld worden. De vennootschap hanteert de strategie Acceptance en Mitigation door bijvoorbeeld verschillende producten voor verschillende doelgroepen te lanceren. Zowel impact als kans worden als gemiddeld geschat.

Operationele risico's

Arcona Capital Fund Management B.V. maakt voor haar activiteiten gebruik van de diensten van zowel externe dienstverleners als verbonden partijen. Operationele problemen bij deze dienstverleners of problemen met de kwaliteit van de diensten van de dienstverlener kan de activiteiten van Arcona Capital Fund Management B.V. raken. De vennootschap maakt gebruik van partijen welke zij continue monitort op kwaliteit, financiële stabiliteit etc. Zowel personeelsleden als directieleden van Arcona Capital Fund Management B.V. kunnen thuiswerken, en zijn dus niet afhankelijk van een fysiek kantoor. Arcona Capital Fund Management B.V. hanteert de strategie Mitigation. Arcona Capital Fund Management B.V. schat de zowel de impact als kans als laag in.

Financiële risico's

Arcona Capital Fund Management B.V. kan als de beheerder van beleggingsinstellingen geconfronteerd worden met het niet kunnen aantrekken van gelden uit de markten om financieringen te voltooien. Onzekerheden in de markt maken beleggers huiverig deel te nemen in zulke nieuwe producten financieringen. Arcona Capital Fund Management B.V. hanteert de strategie Acceptance. Zowel impact als kans worden als gemiddeld ingeschat.

De vennootschap loopt geen prijsrisico doordat het geen activa heeft waarvan de waardering afhankelijk is van de marktprijzen. Daarnaast heeft zij een beperkt kredietrisico (tegenpartijrisico) omdat alle tegenpartijen bekende, verbonden partijen zijn. Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een beperkt liquiditeitsrisico en kasstroomrisico als gevolg van een relatief stabiele kasstroom uit de managementcontracten. Als er reden tot twijfel bestaat ten aanzien van de ontvangst van een vordering, zal dit actief worden voorzien. Ultimo 2019 was er geen voorziening op vorderingen. Arcona Capital Fund Management B.V. heeft als strategie Avoidance. Zowel impact als kans worden voor deze risico's als laag ingeschat.

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

Financiële verslaggeving

Arcona Capital Fund Management B.V. kent weinig onzekerheden en risico's die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de verslaggeving. De verslaggeving van de vennootschap kent weinig vraagstukken inzake toerekening, anders dan de overgenomen goodwill inzake de overname van het beheer van AC Vastgoed Nederland C.V. en de tien master CV's. De vennootschap hanteert de strategie Avoidance/Mitigation door vraagstukken op schrift te onderbouwen. De impact en kans worden beiden als laag ingeschat.

Risico's als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft veel te maken met wijzigingen in wet- en regelgeving. Toezichtsregels op de financiële sector zijn de afgelopen jaren aangescherpt. Om te allen tijde op de hoogte te zijn van de regels, houdt directie zich continue bezig met het volgen van de regels. Tevens vindt er periodiek overleg met een externe compliance officer en risk manager plaats om alle compliance- en riskvraagstukken inzichtelijk te hebben. De vennootschap hanteert de strategieën Avoidance/Mitigation. De vennootschap schat de impact als gemiddeld in en de kans laag.

6.6 Toekomst

Qua personele bezetting is de verwachting dat het team met 0,5 t/m 1 FTE wordt uitgebreid in de loop van 2020. Hiermee komt de organisatie uit op vier personeelsleden. Op basis van de huidige mandaten die Arcona Capital Fund Management B.V. onder zich heeft verwacht zij een stabiel 2020 te kunnen draaien en in 2020 uit te komen op positief resultaat.

Arcona Capital Fund Management B.V. verwacht in de tweede helft van 2020 het Retail prospectus voor AC Vastgoed Nederland C.V. te publiceren. Hiermee wordt de laatste fase van de herstructurering van de voormalige AEFIDES/Steenwell C.V.'s afgerond. Mogelijk dat het Covid-19 virus enige vertraging in de publicatie van het prospectus kan veroorzaken.

Voor 2020 staan er geen grote investeringen gepland.

6.7 Continuïteit

Waar het jaar 2020 als een normaal jaar begon werd dit in maart 2020 snel ingehaald door de COVID-19 pandemie. Hierdoor ontstond een geheel andere dynamiek waardoor beoogde initiatieven zoals de verkoop van onroerend goed en een tweede geplande emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. voorlopig noodgedwongen vooruitgeschoven moesten worden.

Arcona Capital Fund Management B.V. is afhankelijk van de beheervergoedingen die zij ontvangt vanuit de door haar beheerde beleggingsinstellingen. Op basis van de contractuele vergoedingen en de cashflow van deze fondsen verwacht Arcona Capital Fund Management B.V. in 2020 voldoende inkomen te ontvangen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De verwachting voor 2020 is dat wederom winst gemaakt zal worden. Deze jaarrekening is derhalve ook opgesteld op basis van continuïteitsprincipe.

Als gevolg van de situatie omtrent COVID-19 is er voor de vennootschap een mogelijk risico op dalingen van de beheervergoedingen (en incidentele opbrengsten). Op dit moment is er op het niveau van de beheerde beleggingsinstellingen geen indicatie voor een dusdanige verslechtering van de financiële prestaties dat zij niet in staat zouden zijn om de beheervergoedingen te kunnen voldoen. Per balansdatum heeft Arcona Capital Fund Management B.V. €289.473 beschikbare liquide middelen. Dit stelt Arcona Capital Fund Management B.V. in staat een deel van de personeelsbeloningen en overige kosten voor 2020 te kunnen voldoen. Een eventuele terugval van de beheervergoedingen in 2020 kan hiermee worden opgevangen. Arcona Capital Fund Management B.V. kan een mogelijke verlaging van de beheervergoeding en incidentele opbrengsten in 2020 opvangen.

Amsterdam, 30 april 2020

G.St.J. Barker LLB FRICS

Drs. P.H.J. Mars

H.H. Visscher

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Goodwill		287.812		-
Materiële vaste activa (2)				
Inventaris		2.705		3.432
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2		-
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.781		-	
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	742.765		655.645	
Overlopende activa	16.160		17.100	
		773.706		672.745
Liquide middelen (5)		289.473		233.968
		<u>1.353.698</u>		<u>910.145</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Beheervergoedingen	(8,9)		1.682.606		1.109.175
Uitbestede beheeractiviteiten	(10)		980.400		809.268
			<u>702.206</u>		<u>299.907</u>
Som der bedrijfsopbrengsten					
Kosten					
Personeelsbeloningen	(11)	239.604		162.218	
Afschrijvingen	(12)	19.915		202	
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	(13)	<u>67.979</u>		<u>77.652</u>	
			327.498		240.072
Bedrijfsresultaat			<u>374.708</u>		<u>59.835</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	(14)		<u>-8.383</u>		<u>-4.538</u>
Resultaat voor belastingen			366.325		55.297
Belastingen	(15)		<u>-84.378</u>		<u>-10.855</u>
Resultaat na belastingen			<u><u>281.947</u></u>		<u><u>44.442</u></u>

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaan voornamelijk uit het uitoefenen van het bestuur over- en/of het verlenen van diensten aan- en/of het oprichten van- en/of het deelnemen in- en/of het samenwerken met- en/of het (doen) financieren van andere vennootschappen, al dan niet rechtspersoon, en/of andere ondernemingen, ongeacht hun doel en voorts het instaan voor schulden van derden, het bezwaren en verbinden van de vennootschap en haar bezittingen en voor verplichtingen van vennootschappen en ondernemingen waarmee zij in een groep is verbonden, en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest uitgebreide zin van he woord verband houdt.

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een AIFMD-vergunning.

Arcona Capital Fund Management B.V. is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland te Enschede, onder nummer 081 07 686.

Arcona Capital Fund Management B.V. is feitelijk gevestigd aan de De Entree 55 te Amsterdam.

Groepsverhoudingen

De vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan Arcona Capital Nederland N.V. te Amsterdam aan het hoofd staat.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Relatie met moedermaatschappij en voornaamste activiteiten

De onderneming, gevestigd te Deventer is een besloten vennootschap, waarvan de aandelen voor 100% in het bezit zijn van Arcona Capital Nederland N.V.

Arcona Capital Fund Management B.V. maakt gebruik van diensten binnen de groep, waarbij alle transacties worden uitgevoerd als onderdeel van de normale bedrijfsuitvoering en vinden plaats onder normale voorwaarden. Hierbij valt onder meer te denken aan huur onroerend goed, administratieve dienstverlening en directievoering.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Arcona Capital Fund Management B.V. zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

De onderneming heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Een financieel actief of een financiële verplichting wordt in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen verkrijgingsprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Arcona Capital Fund Management B.V.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderversverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, inclusief transactie-kosten. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een, eventueel benodigd geachte, voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Beheervergoedingen

Onder beheervergoedingen wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van de over de omzet geheven belastingen.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de beheervergoedingen en de uitbestede beheeractiviteiten.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap. Tevens worden onder de personeelsbeloningen kosten opgenomen die direct of indirect verband houden met het personeel.

De verplichting uit hoofde van beloningen tijdens dienstverband wordt gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenen

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een pensioenregeling. Deze Nederlandse regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten een verzekeringsmaatschappijen. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor de groep en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de groep beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de groep, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekeninghoudend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbare kosten.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Onder de immateriële vaste activa is de door Arcona Capital Fund Management B.V. overgenomen goodwill van Arcona Capital Project B.V. opgenomen. De overname komt voort uit de herstructurering van een vastgoedportefeuille en her-allocatie van bijbehorende beheertaken.

De boekwaarde bedraagt per balansdatum €287.812. De resterende levensduur wordt per balansdatum geschat op 3 jaar en 9 maanden, overeenkomstig de resterende afschrijvingstermijn.

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	307.000
Afschrijvingen	-19.188
	<u>287.812</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	
Verkrijgingsprijs	307.000
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-19.188
	<u>287.812</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Goodwill	25

2. Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn de in het boekjaar verrichten investeringen in hardware opgenomen.

	Inventaris
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	
Aanschaffingswaarde	3.634
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-202
	<u>3.432</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	-727
	<u>-727</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	
Aanschaffingswaarde	3.634
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-929
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>2.705</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	
	%
Inventaris	0

3. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V. te Amsterdam (100%)	1	-
AC Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam (100%)	1	-
	<u>2</u>	<u>-</u>

De hieronder opgenomen 100%-deelnemingen in Arcona Beheer B.V. en AC Vastgoed Beheer B.V., allen gevestigd te Amsterdam, zijn gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde met de zichtbare intrinsieke waarde als grondslag. De deelnemingen zijn opgericht op 4 februari 2019.

Aangezien Arcona Capital Fund Management B.V. niet geheel of ten dele instaat voor schulden van de deelnemingen, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelnemingen tot betaling van haar schulden in staat te stellen, worden de deelnemingen met een, per balansdatum, negatieve nettovermogenswaarde gewaardeerd op nihil.

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

	2019	2018
	€	€
<i>Arcona Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investeringsen	1	-
Stand per 31 december	1	-
<i>AC Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investeringsen	1	-
Stand per 31 december	1	-

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V.	14.732	-
AC Vastgoed Beheer B.V.	49	-
	14.781	-

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2019 is geen rente berekend.

Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

Arcona Property Fund N.V.	595.643	640.941
AC Vastgoed Nederland C.V.	134.934	-
Middle Europe Opportunity Fund II N.V.	8.628	7.941
Middle Europe Opportunity Fund III N.V.	3.560	6.763
	742.765	655.645

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2019 is geen rente berekend.

Overlopende activa

Door te belasten bedragen	16.160	17.100
---------------------------	--------	--------

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
5. Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V.	<u>289.473</u>	<u>233.968</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

PASSIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
6. Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	227.500	227.500
Overige reserves	446.775	402.333
Onverdeelde winst	281.947	44.442
	<u>956.222</u>	<u>674.275</u>

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt €1.137.500, verdeeld in 11.375 gewone aandelen van nominaal €100. Het geplaatst en volgestort aandelenkapitaal per 31 december 2019 bestaat uit 2.275 gewone aandelen.

In 2019 en 2018 zijn geen mutaties in het geplaatst en gestort aandelenkapitaal geweest.

De aandelen van Arcona Capital Fund Management B.V. worden gehouden door Arcona Capital Nederland N.V.

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	402.333	274.258
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	44.442	128.075
Stand per 31 december	<u>446.775</u>	<u>402.333</u>

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 31 mei 2019. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	44.442	128.075
Toevoeging aan overige reserves	-44.442	-128.075
Onverdeeld resultaat boekjaar	281.947	44.442
Stand per 31 december	<u>281.947</u>	<u>44.442</u>

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad €281.947 in het boekjaar 2020 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

7. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan participanten		
Arcona Capital Nederland N.V.	310.146	148.701

Over het gemiddelde saldo van de schulden gedurende 2019 is een rente berekend van 2% per jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.323	1.323
Loonheffing	11.695	8.719
	<u>13.018</u>	<u>10.042</u>

Overlopende passiva

Vakantiegeld	7.880	6.210
Vakantiedagen	1.890	3.200
Accountantskosten	20.000	20.000
Heffing toezichtkosten	15.800	17.100
Liquidatiesaldo MEI-Tsjechië en Slowakije Fonds N.V. i.l.	512	1.103
Liquidatiesaldo Russian Midcap Fund N.V. i.l.	15.066	15.657
Liquidatiesaldo Emerging Europe Equity Fund N.V. i.l.	13.002	13.593
Overige	162	264
	<u>74.312</u>	<u>77.127</u>

Arcona Capital Fund Management B.V. is aangesteld als vereffenaar van de ontbonden vennootschappen MEI-Tsjechië en Slowakije Fonds N.V., Russian Midcap Fund N.V. en Emerging Europe Equity Fund N.V.. Als gevolg van deze aanstelling is het overgebleven banktegoed van deze vennootschappen in beheer gekomen van Arcona Capital Fund Management B.V. De kosten die betrekking hebben op deze vennootschappen en ontstaan zijn na ontbinding worden verrekend met deze saldi.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Arcona Capital Nederland N.V. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

8. Beheervergoedingen

De totale beheervergoedingen zijn in 2019 ten opzichte van 2018 met 51,7% gestegen. De reden zijn de incidenteel ontvangen beheervergoedingen in 2019, in de vorm van een herstructurerings-, winstdelings- en salesvergoeding.

	2019	2018
	€	€
9. Beheervergoedingen		
Beheervergoeding Arcona Property Fund N.V.	884.975	886.959
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund II N.V.	49.788	57.024
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund III N.V.	141.145	165.192
Beheervergoeding AC Beheer B.V.	44.641	-
Herstructureringsvergoeding	253.450	-
Winstdelingsvergoeding	256.102	-
Verkoopvergoeding	52.505	-
	<u>1.682.606</u>	<u>1.109.175</u>

De beheervergoeding Arcona Property Fund N.V. is opgedeeld in een fund management fee welke rechtstreeks aan Arcona Capital Fund Management B.V. wordt voldaan en een asset management fee welke rechtstreeks aan de lokale Asset Managers Arcona Capital Czech Republic s.r.o. en Arcona Capital Poland SP Z.O.O. wordt voldaan.

In 2019 is door Arcona Property Fund N.V. €680.013 aan fund management fee betaald. Door Arcona Capital Czech Republic s.r.o. is een bedrag van €205.200 aan de fund manager voldaan. Het totaal door Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangen beheervergoeding over 2019 bedraagt hierdoor €885.213. Echter, in 2019 is een verschil uit voorgaande jaren verwerkt ad - €238, waardoor de totaal ontvangen beheervergoeding over 2019 €884.975 bedraagt.

Over 2018 bedroeg de fund management fee van Arcona Property Fund N.V. €889.004. Het verschil ad €234 tussen de afrekening van de te ontvangen beheervergoeding over het jaar 2017 en de opgenomen beheervergoeding in de jaarrekening 2017 ad €880.200 is verwerkt in 2018. Tevens is er 2018 een verschil uit voorgaande jaren verwerkt ad €2.279. (totaal ontvangen vergoeding Arcona Capital Fund Management 2018: €889.004 + €234 - €2.279 = €886.959).

10. Uitbestede beheeractiviteiten

Arcona Capital Nederland N.V.	951.360	780.228
Arcona Capital Bulgaria E.O.O.D.	29.040	29.040
	<u>980.400</u>	<u>809.268</u>

Een toelichting van de activiteiten van Arcona Capital Nederland N.V. is opgenomen op bladzijde 35, onder paragraaf aankoop van diensten van verbonden partijen.

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

	2019	2018
	€	€
11. Personeelsbeloningen		
Lonen en salarissen	167.051	114.914
Sociale lasten	32.068	23.182
Pensioenlasten	33.255	16.893
Overige personeelsbeloningen	7.230	7.229
	<u>239.604</u>	<u>162.218</u>
<i>Overige personeelsbeloningen</i>		
Reiskostenvergoedingen	3.843	5.220
Onkostenvergoedingen	2.600	1.560
Overige	787	449
	<u>7.230</u>	<u>7.229</u>

Beloningsbeleid van de beheerder

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een beloningsbeleid opgesteld.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de verschillende beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van Arcona Capital Fund Management B.V. in zijn beheer of de beleggers in de verschillende beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning worden ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. gerekend. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu. Arcona Capital Fund Management B.V. kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid kunt u downloaden op de internetsite www.arconacapital.nl. Een toewijzing aan 14 individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

Arcona Capital Fund Management heeft drie werknemers in dienst (2018: 2,4 werknemers). De managing directors van Arcona Capital Fund Management B.V. zijn in dienst van Arcona Capital Nederland N.V. (2) en Arcona Capital GmbH (1). Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangt van de verschillende beleggingsinstellingen een vaste beheervergoeding, beschreven in de prospectussen en de bijbehorende addenda van de verschillende beleggingsinstellingen.

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Arcona Capital Fund Management B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- De leden van de directie van Arcona Capital Fund Management B.V.; en
- Medewerkers die leidinggeven op het gebied van administratie, portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

Geen enkele persoon heeft, in verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wft, een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

De overzichten geven de totale beloning voor de geïdentificeerde personen aan die werken voor de verschillende beleggingsinstellingen onder beheer van Arcona Capital Fund Management B.V. Arcona Capital Fund Management beheert momenteel 14 beleggingsinstellingen, waarvan Arcona Property Fund N.V. de grootste is. Het is niet mogelijk de beloning aan de verschillende beleggingsinstellingen toe te wijzen.

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

Beloning 2019

Arcona Capital Fund Management B.V. betaalde in 2019 €239.604 (2018: €162.218) aan haar werknemers. Dit bedrag bestond uit een vaste beloning van €229.978 (2018: €156.697) en een variabele beloning van €9.626 (2018: €5.521). Arcona Capital Fund Management had in 2019 gemiddeld drie werknemers in dienst (2018: 2,4 werknemers). Het totaal aantal werknemers, betrokken bij de activiteiten van de verschillende beleggingsinstellingen, was zes. (2018: 5,4). De totale beloning voor de medewerkers van de directie die betrokken zijn bij de beleggingsentiteit €792.716 (2018: €708.828).

De directie van Arcona Capital Fund Management bestaat uit de heer G.St.J. Barker, P.H.J. Mars en H.H. Visscher

De beloning van de werknemers betrokken bij de activiteiten van de verschillende beleggingsinstellingen is onderstaand weergegeven:

Beloning 2019							
	Werknemers #	Vaste beloning		Variabele beloning		Totale beloning	
		In €	In %	In €	In %	In €	In %
De Directie [1]	3	404.082	100	0	0	404.082	100
Identified staff	1	149.030	100	0	0	149.030	100
Overige werknemers	3	229.978	96	9.626	4	239.604	100
Totaal	7	783.090	98,8	9.626	1,2	792.716	100
Beloning 2018							
	Werknemers #	Vaste beloning		Variabele beloning		Totale beloning	
		In €	In %	In €	In %	In €	In %
De Directie	3	384.116	96,6	13.464	3,4	397.580	100
Identified staff	1	149.030	100	0	0	149.030	100
Overige werknemers	2,4	156.697	96,6	5.521	3,4	162.218	100
Totaal	6,4	689.843	97,3	18.985	2,7	708.828	100
[1] Inclusief pensioenbijdrage en leaseauto's.							

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

	2019	2018
	€	€
12. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	19.188	-
Materiële vaste activa	727	202
	<u>19.915</u>	<u>202</u>
13. Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		
Accountantskosten	27.225	21.780
Administratiekosten	6.465	7.743
Advieskosten	2.938	1.666
Heffing toezichtkosten	17.224	19.166
Registratie- en legalisatiekosten	4.674	178
Kosten persberichten en publicaties	33	331
Kosten werving en selectie	-	17.382
Kosten compliance officer	23.628	25.170
Telefoon	1.023	941
Reis- en verblijfkosten	4.992	604
Kosten Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	1.452	1.452
	<u>89.654</u>	<u>96.413</u>
Doorberekende bedrijfskosten	-21.675	-18.761
	<u>67.979</u>	<u>77.652</u>
<p>De kosten voor de controle van de jaarrekening 2019 bedragen €27.225 (2018: €21.780). De kosten overige assurancediensten en non-assurancediensten bedragen beide nihil (2018: €0).</p>		
Financiële baten en lasten		
14. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente en kosten rekening-courant bankiers	-4.675	-1.788
Rente schulden aan groepsmaatschappijen	-3.708	-2.750
	<u>-8.383</u>	<u>-4.538</u>
15. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>-84.378</u>	<u>-10.855</u>

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

De vennootschapsbelasting is op basis van het geldende tarief berekend over het commerciële resultaat, rekening houdend met fiscale uitzonderingsbepalingen.

Arcona Capital Fund Management B.V. vormt sinds 1 januari 2013 samen met Arcona Capital Nederland N.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de vennootschappen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende vennootschap als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten. Tot 1 januari 2013 was Arcona Capital Fund Management B.V. zelfstandig belastingplichtig.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 19,0% (2018: 20,0%).

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2019 bedraagt €84.378, ofwel 23,0% van het resultaat vóór belastingen (2018: 19,6%). Het verschil tussen het gewogen gemiddelde belastingtarief en de effectieve belastingdruk in 2019 wordt veroorzaakt door de fiscaal niet-afrekbare goodwill.

Overige toelichtingen

Aankoop van diensten van verbonden partijen

Arcona Capital Fund Management B.V. maakt deel uit van een groep ondernemingen, waarvan Arcona Capital Nederland N.V. te Amsterdam het hoofd van de groep is. Arcona Capital Fund Management B.V. maakt gebruik van diensten binnen de groep, waarbij alle transacties worden uitgevoerd als onderdeel van de normale bedrijfsuitvoering en vinden plaats onder normale voorwaarden. Hierbij valt onder meer te denken aan huur onroerend goed, administratieve dienstverlening en directievoering. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt Arcona Capital Fund Management B.V. diensten van verschillende verbonden partijen in welke de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden afgerekend op basis van overeenkomsten. De overeenkomst met Arcona Capital Nederland N.V. is zodanig dat deze vennootschap als vergoeding 85% van het verschil tussen enerzijds de ontvangen management fee over het gevoerde beheer van de beleggingsfondsen en anderzijds de doorbelasting van de buitenlandse kantoren en de bedrijfskosten.

Naast deze reguliere beheervergoeding ontvangt Arcona Capital Nederland N.V. een vergoeding over incidentele ontvangen beheervergoedingen. De incidentele beheervergoeding bedraagt 95% over de ontvangen vergoeding minus de betaalde investering in goodwill.

De totale beheervergoeding van Arcona Property Fund N.V. is opgedeeld in fund management en asset management. Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangt rechtstreeks alleen de vergoeding voor het fund management. De beheervergoeding voor het asset management wordt rechtstreeks betaald aan lokale Asset Managers Arcona Capital Czech Republic s.r.o. en Arcona Capital Poland SP Z.O.O. Een deel van de asset management vergoeding wordt door de Asset Manager betaald aan de Fund Manager.

Gebeurtenissen na balansdatum

Waar het jaar 2020 als een normaal jaar begon werd dit in maart 2020 snel ingehaald door de COVID-19 pandemie. Hierdoor ontstond een geheel andere dynamiek waardoor beoogde initiatieven zoals de verkoop van onroerend goed en een tweede geplande emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. voorlopig noodgedwongen vooruitgeschoven moesten worden.

Arcona Capital Fund Management B.V. is afhankelijk van de beheervergoedingen die zij ontvangt vanuit de door haar beheerde beleggingsinstellingen. Op basis van de contractuele vergoedingen en de cashflow van deze fondsen verwacht Arcona Capital Fund Management B.V. in 2020 voldoende inkomen te ontvangen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De verwachting voor 2020 is dat wederom winst gemaakt zal worden. Deze jaarrekening is derhalve ook opgesteld op basis van continuïteitsprincipe.

Als gevolg van de situatie omtrent COVID-19 is er voor de vennootschap een mogelijk risico op dalingen van de beheervergoedingen (en incidentele opbrengsten). Op dit moment is er op het niveau van de beheerde beleggingsinstellingen geen indicatie voor een dusdanige verslechtering van de financiële prestaties dat zij niet in staat zouden zijn om de beheervergoedingen te kunnen voldoen. Per balansdatum heeft ACFM €289.473 beschikbare liquide middelen. Dit stelt ACFM in staat een deel van de personeelsbeloningen en overige kosten voor 2020 te kunnen voldoen. Een eventuele terugval van de beheervergoedingen in 2020 kan hiermee worden opgevangen. Arcona Capital Fund Management B.V. kan een mogelijke verlaging van de beheervergoeding en incidentele opbrengsten in 2020 opvangen.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Amsterdam, 30 april 2020

G.St.J. Barker LLB FRICS

Drs. P.H.J. Mars

H.H. Visscher

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Op grond van artikel 26 van de statuten staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De volledige statutaire regeling luidt als volgt:

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering.
2. De vennootschap kan slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het geplaatst kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkeringen van winst geschiedt eerst na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Door de vennootschap gehouden aandelen of certificaten en aandelen of certificaten die de vennootschap in vruchtgebruik heeft, tellen niet mee bij de berekening van de winstverdeling.
5. De algemene vergadering kan besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen. Een besluit tot het uitkeren van een interim-dividend uit de winst over het lopende boekjaar kan tevens door de directie worden genomen.
6. Tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt, worden dividenden binnen dertig dagen na vaststelling ter beschikking gesteld.
7. De algemene vergadering kan besluiten dat dividenden geheel of gedeeltelijk in een andere vorm dan in contanten zullen worden uitgekeerd.
8. Ten laste van door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd indien en voor zover de wet dat toestaat.

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9920
www.deloitte.nl

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Arcona Capital Fund Management B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Arcona Capital Fund Management B.V. te Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Arcona Capital Fund Management B.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Arcona Capital Fund Management B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Arcona Capital Fund Management B.V. In de paragraaf inzake gebeurtenissen na balansdatum op pagina 35 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Arcona Capital Fund Management B.V. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens
- Rapportage financiële gegevens en kengetallen
- Fiscale positie

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 30 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA