

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.
TE AMSTERDAM

Jaarverslag 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1	Algemeen	3
2	Resultaat	4
3	Financiële positie	5
4	Kengetallen	6
5	Fiscale positie	7
6	Bestuursverslag	8

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	13
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	14
3	Kasstroomoverzicht 2020	15
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	16
5	Toelichting op de balans per 31 december 2020	21
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	27

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	33
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	34

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 De vennootschap

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 2020

De winst over 2020 bedraagt € 32.693 tegenover een winst over 2019 van € 281.947.

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 2019

De bestemming van de winst over het jaar 2019 is, conform het directievoorstel, door de Algemene Vergadering op 8 mei 2020 vastgesteld. De winst over 2019 ad € 281.947 is toegevoegd aan de overige reserves.

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 2020 bedraagt € 32.693 tegenover € 281.947 over 2019. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2020		2019		Vershil
	€	%	€	%	€
Beheervergoedingen	1.487.506	100,0	1.682.606	100,0	-195.100
Uitbestede beheeractiviteiten	1.016.919	68,4	980.400	58,3	36.519
Brutomarge	470.587	31,6	702.206	41,7	-231.619
Kosten					
Personeelsbeloningen	247.684	16,7	239.604	14,2	8.080
Afschrijvingen	77.562	5,2	19.915	1,2	57.647
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	82.090	5,4	67.979	4,0	14.111
	407.336	27,3	327.498	19,4	79.838
Bedrijfsresultaat	63.251	4,3	374.708	22,3	-311.457
Financiële baten en lasten	-8.931	-0,6	-8.383	-0,5	-548
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	54.320	3,7	366.325	21,8	-312.005
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-21.627	-1,5	-84.378	-5,0	62.751
Resultaat na belastingen	32.693	2,2	281.947	16,8	-249.254

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	1.518.915	956.222
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Immateriële vaste activa	211.062	287.812
Materiële vaste activa	3.062	2.705
Financiële vaste activa	2	2
	<u>214.126</u>	<u>290.519</u>
Werkkapitaal	<u>1.304.789</u>	<u>665.703</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	1.308.206	773.706
Liquide middelen	294.381	289.473
	<u>1.602.587</u>	<u>1.063.179</u>
Af: kortlopende schulden	297.798	397.476
Werkkapitaal	<u>1.304.789</u>	<u>665.703</u>

4 KENGETALLEN

4.1 Omzet en rentabiliteit

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2016=100)</i>	144,23	163,14	107,54	145,69	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat na belastingen/ netto-omzet (in %)</i>	2,20	16,76	4,01	8,52	9,06
Rentabiliteit totaal vermogen <i>Bedrijfsresultaat/totale vermogen (in %)</i>	3,48	27,68	6,57	18,78	18,54
Rentabiliteit eigen vermogen <i>Resultaat na belastingen/ eigen vermogen (in %)</i>	2,15	29,49	6,59	20,33	18,62

4.2 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.

	2020	2019	2018	2017	2016
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	5,38	2,67	3,84	3,82	9,07

4.3 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.

	2020	2019	2018	2017	2016
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal (in %)</i>	83,61	70,64	74,08	73,84	88,98

5 FISCALE POSITIE

5.1 Fiscale eenheid

Arcona Capital Nederland N.V. vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen:

- Arcona Capital Management B.V.
- MEOF Management B.V.
- Arcona Capital Asset Management B.V.
- Arcona Capital Fund Management B.V.
- Arcona Capital Project B.V.
- Arcona Beheer B.V.
- AC Vastgoed Beheer B.V.
- S2 Vastgoed VII B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Beheer V B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Beheer VI B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed VIII B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed IX B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed X B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed XI B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed XII B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed XIV B.V. (tot 1 december 2020)
- Aefides Vastgoed XV B.V. (tot 1 december 2020)
- Arcona Tien B.V.

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn.

5.2 Berekening belastbaar bedrag 2020

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2020 is als volgt berekend:

	2020
	€€
Resultaat voor belastingen	54.320
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijving fiscaal niet toelaatbare goodwill	76.750
Belastbaar bedrag 2020	131.070
 Berekening vennootschapsbelasting	
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:	2020
	€
16,5% over € 131.070	21.627

6 BESTUURSVERSLAG

6.1 Activiteiten

Arcona Capital Fund Management B.V. (de Vennootschap) is de beheerder van 13 beleggingsmaatschappijen (2019: 14). In 2020 is de beleggingsmaatschappij AC Noord 7 C.V. geliquideerd. De activiteiten van deze beleggingsmaatschappijen richten zich vrijwel uitsluitend op vastgoed in Nederland en Midden- en Oost-Europa. De rechtsvoorganger van de Vennootschap 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).

De Vennootschap beheert 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 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 Bestuur Arcona Capital Fund Management B.V.

Het bestuur van de Vennootschap bestond in 2020 uit de heren Guy St.J. Barker LLB FRICS, drs. Peter H.J. Mars en H.H. Visscher.

De samenstelling van het bestuur van de Vennootschap 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 2020 is door de Vennootschap een winst geboekt van € 32.693 (2019: € 281.947). De winstdaling is te verklaren door de ontvangst van een eenmalige herstructureringsvergoeding in 2019 van € 253.450.

De solvabiliteit per balansdatum bedraagt 83,6% en laat daarmee een stijging zien ten opzichte van 31 december 2019 (70,6%). Ook de liquiditeitspositie (Current Ratio) van de Vennootschap is verbeterd, van 2,67 eind 2019 naar 5,38 eind 2020. Deze is voldoende om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Eind 2020 waren drie (3) personeelsleden in dienst (eind 2019: 3) en werd door de Vennootschap gebruik gemaakt van één (1) uitzendkracht. De Vennootschap 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 beheervergoeding 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 vergoedingen, winstdelingsvergoedingen en structureringsvergoedingen voor 95% aan Arcona Capital Nederland N.V. betaald.

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. De Vennootschap 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 2020 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. Het bestuur heeft 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 2020 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

De Vennootschap streeft naar een verdere uitbreiding van de bestaande vastgoedactiviteiten in de door haar beheerde vastgoedfondsen en/of de introductie van nieuwe fondsinitiatieven. Door de COVID-19 pandemie is in 2020 een geheel andere dynamiek ontstaan waardoor beoogde initiatieven zoals verkoop van onroerend goed en een tweede geplande emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. vooruitgeschoven werden.

De inkomsten voor de Vennootschap op basis van de huidige kennis en marktomstandigheden, vanuit de fondsen die zij beheert zijn stabiel en dekken de vaste kosten voor 2021. De verwachting is dat de tweede emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. in het tweede kwartaal van 2021 wordt geïntroduceerd.

6.5 Risk Management

De Vennootschap 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

De Vennootschap 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

De Vennootschap 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 de Vennootschap raken. De Vennootschap maakt gebruik van partijen welke zij continue monitort op kwaliteit, financiële stabiliteit etc. Zowel personeelsleden als bestuursleden van de Vennootschap kunnen thuiswerken, en zijn dus niet afhankelijk van een fysiek kantoor.

De Vennootschap hanteert de strategie Mitigation. De Vennootschap schat de zowel de impact als kans als laag in.

Financiële risico's

De Vennootschap 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.

De Vennootschap 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. De Vennootschap heeft een beperkt liquiditeitsrisico en kasstroomrisico als gevolg van een relatief stabiele kasstroom uit de managementcontracten. Als reden tot twijfel bestaat ten aanzien van de ontvangst van een vordering, zal dit actief worden voorzien.

Ultimo 2020 was er geen voorziening op vorderingen. De Vennootschap heeft als strategie Avoidance. Zowel impact als kans worden voor deze risico's als laag ingeschat.

Financiële verslaggeving

De Vennootschap 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 (nu negen) master C.V.'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

De Vennootschap heeft te maken met wijzigingen in wet- en regelgeving. Toezichtregels op de financiële sector zijn de afgelopen jaren aangescherpt. Om te allen tijde op de hoogte te zijn van de regels, houdt het bestuur de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Periodiek vindt overleg met een externe compliance officer en risk manager plaats om alle compliance- en riskvraagstukken inzichtelijk te hebben.

De Vennootschap hanteert de strategie Avoidance/Mitigation. De Vennootschap schat de impact als gemiddeld in en de kans laag.

6.6 Toekomst

Het team wordt in 2021 met 0,8 FTE uitgebreid. Hiermee komt de organisatie uit op 3,6 FTE. Op basis van de huidige mandaten die de Vennootschap onder zich heeft verwacht zij een stabiel 2021 te kunnen draaien en uit te komen op een positief resultaat.

De Vennootschap verwacht medio 2021 het retail prospectus voor AC Vastgoed Nederland C.V. te kunnen publiceren. Hiermee wordt de laatste fase van de herstructurering van de voormalige AEFIDES/Steenwell C.V.'s afgerond.

Voor 2021 staan er geen grote investeringen gepland.

6.7 Continuïteit

De Vennootschap is afhankelijk van de beheervergoedingen die zij ontvangt vanuit de door haar beheerde beleggingsinstellingen. Op basis van de contractuele vergoedingen en de cash flow van deze fondsen verwacht de Vennootschap in 2021 voldoende inkomen te ontvangen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De verwachting voor 2021 is dat winst gemaakt zal worden. Deze jaarrekening is derhalve ook opgesteld op basis van continuïteitsprincipe.

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 de Vennootschap € 294.381 (2019: € 289.473) beschikbare liquide middelen. Dit stelt de Vennootschap in staat een deel van de personeelsbeloningen en overige kosten voor 2021 te kunnen voldoen. Een eventuele terugval van de beheervergoedingen in 2021 kan hiermee worden opgevangen. De Vennootschap kan een mogelijke verlaging van de ontvangen beheervergoeding en incidentele opbrengsten in 2021 opvangen.

De inkomsten voor de Vennootschap, op basis van de huidige kennis en marktomstandigheden, vanuit de beleggingsinstellingen die zij beheert zijn stabiel en dekken de vaste kosten voor 2021.

Amsterdam, 30 april 2021

G.St.J. Barker LLB FRICS

Drs. P.H.J. Mars

H.H. Visscher

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(voor winstbestemming)

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Goodwill		211.062		287.812
Materiële vaste activa (2)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		3.062		2.705
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2		2
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.008		14.781	
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	1.259.627		742.765	
Overlopende activa	34.571		16.160	
		1.308.206		773.706
Liquide middelen (5)		294.381		289.473
		<u>1.816.713</u>		<u>1.353.698</u>

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(6)	1.518.915		956.222
Kortlopende schulden	(7)			
Schulden aan participanten		193.535	310.146	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.258	13.018	
Overlopende passiva		96.005	74.312	
		<u>297.798</u>	<u>397.476</u>	
		<u>1.816.713</u>	<u>1.353.698</u>	

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Beheervergoedingen	(8,9)		1.487.506		1.682.606
Uitbestede beheeractiviteiten	(10)		1.016.919		980.400
Brutomarge			470.587		702.206
Kosten					
Personeelsbeloningen	(11)	247.684		239.604	
Afschrijvingen	(12)	77.562		19.915	
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	(13)	82.090		67.979	
			407.336		327.498
Bedrijfsresultaat			63.251		374.708
Rentelasten en soortgelijke kosten	(14)		-8.931		-8.383
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			54.320		366.325
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(15)		-21.627		-84.378
Resultaat na belastingen			32.693		281.947

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	63.251		374.708	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	77.562		19.915	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	-534.500		-100.961	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	399.764		68.845	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		6.077		362.507
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.077		362.507
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in immateriële vaste activa	-		-307.000	
Investerings in materiële vaste activa	-1.169		-	
Investerings in deelnemingen	-		-2	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.169		-307.002
		4.908		55.505
Samenstelling geldmiddelen				
	2020		2019	
	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari		289.473		233.968
Mutatie liquide middelen		4.908		55.505
Liquide middelen per 31 december		294.381		289.473

4 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 met Arcona Capital Nederland N.V. te Amsterdam als hoofd, die de financiële gegevens van de vennootschap opneemt in haar geconsolideerde jaarrekening.

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.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient het bestuur van de vennootschap overeenkomstig algemeen aanvaarde grondslagen voor de financiële verslaggeving bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die mede bepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

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

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde en de fiscale wetgeving inzake afschrijvingstermijnen. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

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.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting worden gepresenteerd onder het vreemd vermogen. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

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 waarderinggrondslagen.

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.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de verkrijgingsprijs respectievelijk de kosten van onderzoek en ontwikkeling.

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.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

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 herallocatie van bijbehorende beheertaken.

De boekwaarde bedraagt per balansdatum € 211.062. De resterende levensduur wordt per balansdatum geschat op 2 jaar en 9 maanden, overeenkomstig de resterende afschrijvingstermijn.

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	307.000
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-19.188
	<u>287.812</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	-76.750
	<u><u>211.062</u></u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	307.000
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-95.938
	<u>211.062</u>

Afschrijvingspercentages

	%
Goodwill	25

2. Materiële vaste activa

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

	Andere vaste bedrijfs- middelen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	2.705
Investerings	1.169
Afschrijvingen	-812
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>3.062</u>
Aanschaffingswaarde	4.803
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.741
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>3.062</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V.	1	1
AC Vastgoed Beheer B.V.	1	1
	<u>2</u>	<u>2</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.

	2020	2019
	€	€
<i>Arcona Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	-
Investerings	-	1
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

	2020	2019
	€	€
<i>AC Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	-
Investerings	-	1
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V.	13.264	14.732
AC Vastgoed Beheer B.V.	744	49
	<u>14.008</u>	<u>14.781</u>

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2020 is geen rente berekend.

Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

Arcona Property Fund N.V.	1.013.650	595.643
AC Vastgoed Nederland C.V.	239.128	134.934
Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l.	-238	8.628
Middle Europe Opportunity Fund III N.V.	7.087	3.560
	<u>1.259.627</u>	<u>742.765</u>

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2020 is geen rente berekend.

Overlopende activa

Door te belasten bedragen	27.999	16.160
Vooruitbetaalde personeelskosten	6.572	-
	<u>34.571</u>	<u>16.160</u>

Op de nog te ontvangen beheervergoedingen wordt geen voorziening noodzakelijk geacht.

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	<u>294.381</u>	<u>289.473</u>
--------------------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Verloopoverzicht eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeelde winst	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans 1 januari 2019	227.500		402.333	44.442	674.275
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			44.442	-44.442	
Winst of verlies huidig boekjaar				281.947	281.947
Balans 31 December 2019	227.500		446.775	281.947	956.222
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			281.947	-281.947	
Storting agio		530.000			530.000
Winst of verlies huidig boekjaar				32.693	32.693
Balans 31 December 2020	227.500	530.000	728.722	32.693	1.518.915

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 2.275 gewone aandelen nominaal € 100,00	227.500	227.500

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 1.137.500, verdeeld in 11.375 gewone aandelen van nominaal € 100.
Het geplaatst en volgestort aandelenkapitaal per 31 december 2020 bestaat uit 2.275 gewone aandelen.

In 2020 en 2019 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.

	2020	2019
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	-	-
Agio storting	530.000	-
Stand per 31 december	530.000	-

	2020	2019
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	446.775	402.333
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	281.947	44.442
Stand per 31 december	<u>728.722</u>	<u>446.775</u>

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 8 mei 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	281.947	44.442
Toevoeging aan overige reserves	-281.947	-44.442
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>32.693</u>	<u>281.947</u>
Stand per 31 december	<u>32.693</u>	<u>281.947</u>

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 32.693 in het boekjaar 2021 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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan participanten		
Arcona Capital Nederland N.V.	<u>193.535</u>	<u>310.146</u>

Over het gemiddelde saldo van de schulden gedurende 2020 is een rente berekend van 2% per jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	63	1.323
Loonheffingen	8.195	11.695
	<u>8.258</u>	<u>13.018</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	7.900	7.880
Vakantiedagen	800	1.890
Accountantskosten	32.500	20.000
Heffing toezichtkosten	27.999	15.800
Liquidatiesaldo MEI-Tsjechië en Slowakije Fonds N.V. i.l.	-	512
Liquidatiesaldo Russian Midcap Fund N.V. i.l.	14.435	15.066
Liquidatiesaldo Emerging Europe Equity Fund N.V. i.l.	12.371	13.002
Overige	-	162
	<u>96.005</u>	<u>74.312</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.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

8. Beheervergoedingen

De totale beheervergoedingen zijn in 2020 ten opzichte van 2019 met 11,6% gedaald. De reden is de incidentele ontvangen beheervergoeding in 2019, in de vorm van een herstructureringsvergoeding.

	2020	2019
	€	€
9. Beheervergoedingen		
Beheervergoeding Arcona Property Fund N.V.	870.269	884.975
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.i.	44.724	49.788
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund III N.V.	90.768	141.145
Beheervergoeding AC Beheer B.V.	168.160	44.641
Herstructureringsvergoeding	-	253.450
Winstdelingsvergoeding	234.576	256.102
Verkoopvergoeding	79.009	52.505
	<u>1.487.506</u>	<u>1.682.606</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 2020 is door Arcona Property Fund N.V. € 665.335 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 2020 bedraagt hierdoor € 870.535. Echter, in 2020 is een verschil uit voorgaande jaren verwerkt ad - € 266, waardoor de totaal ontvangen beheervergoeding over 2020 € 870.269 bedraagt.

Over 2019 bedroeg de fund management fee van Arcona Property Fund N.V. € 885.213. Het verschil ad - € 238 tussen de afrekening van de te ontvangen beheervergoeding over het jaar 2018 en de opgenomen beheervergoeding in de jaarrekening 2018 is verwerkt in 2018.

10. Uitbestede beheeractiviteiten

Arcona Capital Nederland N.V.	1.002.399	951.360
Arcona Capital Bulgaria E.O.O.D.	14.520	29.040
	<u>1.016.919</u>	<u>980.400</u>

Een toelichting van de activiteiten van Arcona Capital Nederland N.V. is opgenomen op bladzijde 31, onder paragraaf aankoop van diensten van verbonden partijen.

11. Personeelsbeloningen

Lonen en salarissen	169.195	167.051
Sociale lasten	27.859	32.068
Pensioenlasten	29.521	33.255
Overige personeelsbeloningen	21.109	7.230
	<u>247.684</u>	<u>239.604</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Overige personeelsbeloningen</i>		
Uitzendkrachten	14.399	-
Reiskostenvergoedingen	3.843	3.843
Onkostenvergoedingen	2.600	2.600
Overige	267	787
	21.109	7.230
	21.109	7.230

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 13 individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

Arcona Capital Fund Management heeft drie werknemers in dienst (2019: 3 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 13 beleggingsinstellingen, waarvan Arcona Property Fund N.V. de grootste is. Het is niet mogelijk de beloning aan de verschillende beleggingsinstellingen toe te wijzen.

Beloning 2020

Arcona Capital Fund Management B.V. betaalde in 2020 € 247.684 (2019: € 239.604) aan haar werknemers. Dit bedrag bestond uit een vaste beloning van € 238.752 (2019: € 229.978) en een variabele beloning van € 8.932 (2019: € 9.626). Arcona Capital Fund Management B.V. had in 2020 gemiddeld drie werknemers in dienst (2019: 3 werknemers). Het totaal aantal werknemers, betrokken bij de activiteiten van de verschillende beleggingsinstellingen, was zes (2019: 6). De totale beloning voor de medewerkers van de directie die betrokken zijn bij de beleggingsentiteit € 471.816 (2019: € 404.082).

De directie van Arcona Capital Fund Management B.V. 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:

Samenstelling beloning boekjaar 2020	Werknemers	Vast		Variabel		Totaal in €
		in €	in %	in €	in %	
Directie (incl. pensioenbijdrage & leaseauto)	3	417.886	88,6	53.930	11,4	471.816
<i>Identified staff (in dienst Arcona Capital GmbH)</i>	1	180.055	100,0	0	-	180.055
Overige personeelsleden	3	238.752	96,4	8.932	3,6	247.684
Totaal	7	836.693	93,0	62.862	7,0	899.555

Samenstelling beloning boekjaar 2019	Werknemers	Vast		Variabel		Totaal in €
		in €	in %	in €	in %	
Directie (incl. pensioenbijdrage & leaseauto)	3	404.082	100,0	0	-	404.082
<i>Identified staff (in dienst Arcona Capital GmbH)</i>	1	149.030	100,0	0	-	149.030
Overige personeelsleden	3	229.978	96,0	9.626	4,0	239.604
Totaal	7	783.090	98,8	9.626	1,2	792.716

	2020	2019
	€	€
12. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	76.750	19.188
Materiële vaste activa	812	727
	<u>77.562</u>	<u>19.915</u>
13. Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		
Accountantskosten	39.725	27.225
Administratiekosten	12.746	6.465
Advieskosten	3.714	2.938
Verzekeringen	116.000	-
Heffing toezichtkosten	46.227	17.224
Registratie- en legalisatiekosten	-3	4.674
Kosten persberichten en publicaties	626	33
Kosten compliance officer	14.452	23.628
Telefoon	-	1.023
Reis- en verblijfkosten	2.416	4.992
Kosten Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	1.452	1.452
	<u>237.355</u>	<u>89.654</u>
Doorberekende bedrijfskosten	-155.265	-21.675
	<u>82.090</u>	<u>67.979</u>
De kosten voor de controle van de jaarrekening 2020 bedragen € 39.725 (2019: € 27.225). De kosten overige assuredediensten en non-assuredediensten bedragen beide nihil (2019: € 0).		
Financiële baten en lasten		
14. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente en kosten rekening-courant bankiers	4.154	4.675
Rente schulden aan groepsmaatschappijen	4.777	3.708
	<u>8.931</u>	<u>8.383</u>
15. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	<u>-21.627</u>	<u>-84.378</u>

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 16,5% (2019: 19,0%).

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt € 21.627, ofwel 39,8% van het resultaat vóór belastingen (2019: 23,0%). Het verschil tussen het gewogen gemiddelde belastingtarief en de effectieve belastingdruk in 2020 wordt veroorzaakt door de fiscaal niet-aftekbare 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

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 cash flow van deze fondsen verwacht Arcona Capital Fund Management B.V. in 2021 voldoende inkomen te ontvangen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De verwachting voor 2021 is dat wederom winst gemaakt zal worden. Deze jaarrekening is derhalve ook opgesteld op basis van continuïteitsprincipe.

Amsterdam, 30 april 2021

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 der tig 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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
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.

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 gereede 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 2021

Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA