



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

Halfjaarverslag 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1	Algemeen	3
2	Resultaat	4
3	Financiële positie	5
4	Kengetallen	6
5	Fiscale positie	7
6	Samenstellingsverklaring van de accountant	8

FINANCIEEL OVERZICHT

1	Balans per 30 juni 2025	10
2	Winst-en-verliesrekening over 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	11
3	Kasstroomoverzicht 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	12
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
5	Toelichting op de balans per 30 juni 2025	19
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	25

Aan het bestuur van
Arcona Capital Fund Management B.V.
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar eindigend op 30 juni 2025 met betrekking tot uw besloten vennootschap.

Ingevolge uw opdracht hebben wij het financieel overzicht per 30 juni 2025 in vergelijking tot 31 december 2024 van uw besloten vennootschap, waarin begrepen de balans met tellingen van € 1.662.234 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € 40.265, samengesteld.

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 08107686.

Het bestuur van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaat uit de heren G.St.J. Barker LLB, Drs. P.H.J. Mars, M. van der Laan en mevrouw M.T.H. Blokland.

2 RESULTAAT

2.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat na belastingen over 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025 bedraagt € 40.265 tegenover € 67.176 over 2024. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	1-1-2025 / 30-6-2025		1-1-2024 / 31-12-2024		Vershil
	€	%	€	%	€
Beheervergoedingen	864.215	100,0	1.170.311	100,0	-306.096
Uitbestede beheeractiviteiten	578.808	67,0	645.965	55,2	-67.157
	285.407	33,0	524.346	44,8	-238.939
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	21.047	1,8	-21.047
Brutomarge	285.407	33,0	545.393	46,6	-259.986
Kosten					
Personeelsbeloningen	179.228	20,7	351.786	30,1	-172.558
Afschrijvingen	326	-	488	-	-162
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	49.363	5,7	103.403	8,8	-54.040
	228.917	26,4	455.677	38,9	-226.760
Bedrijfsresultaat	56.490	6,6	89.716	7,7	-33.226
Financiële baten en lasten	-6.781	-0,8	-4.258	-0,4	-2.523
Resultaat voor belastingen	49.709	5,8	85.458	7,3	-35.749
Belastingen	-9.444	-1,1	-16.236	-1,4	6.792
	40.265	4,7	69.222	5,9	-28.957
Resultaat deelnemingen	-	-	-2.046	-0,2	2.046
Resultaat na belastingen	40.265	4,7	67.176	5,7	-26.911

3 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Beschikbaar op lange termijn:		
Eigen vermogen	1.077.607	1.037.342
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	3.814	651
Financiële vaste activa	2	2
	<u>3.816</u>	<u>653</u>
Werkkapitaal	<u>1.073.791</u>	<u>1.036.689</u>
 Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorderingen	1.417.014	948.727
Liquide middelen	241.404	234.025
	<u>1.658.418</u>	<u>1.182.752</u>
Af: kortlopende schulden	584.627	146.063
Werkkapitaal	<u>1.073.791</u>	<u>1.036.689</u>

4 KENGETALLEN

4.1 Omzet en rentabiliteit

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

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024	1-1-2023 / 31-12-2023	1-1-2022 / 31-12-2022	1-1-2021 / 31-12-2021
Omzetontwikkeling <i>Indexgetal (2021=100)</i>	73,73	99,84	93,35	159,89	100,00
Nettowinstmarge <i>Resultaat na belastingen/netto-omzet (in %)</i>	4,66	5,74	0,95	2,42	1,75
Rentabiliteit totaal vermogen <i>Bedrijfsresultaat/totale vermogen (in %)</i>	3,40	7,58	2,75	4,11	2,28
Rentabiliteit eigen vermogen <i>Resultaat na belastingen/eigen vermogen (in %)</i>	3,74	6,48	1,07	2,86	1,18

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 30 juni weer; er is dus sprake van een momentopname.

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024	1-1-2023 / 31-12-2023	1-1-2022 / 31-12-2022	1-1-2021 / 31-12-2021
Current ratio <i>Vlottende activa/kortlopende schulden</i>	2,84	8,10	8,48	13,62	16,51

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 30 juni weer; er is dus sprake van een momentopname.

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024	1-1-2023 / 31-12-2023	1-1-2022 / 31-12-2022	1-1-2021 / 31-12-2021
Solvabiliteit eerste niveau <i>Eigen vermogen/balanstotaal (in %)</i>	64,83	87,66	88,23	92,92	94,40

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.

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 over 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025 is als volgt berekend:

	1-1-2025 / 30-6-2025
	€
Resultaat voor belastingen	49.709
Berekening vennootschapsbelasting	
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:	1-1-2025 / 30-6-2025
	€
19,0% over € 49.705	9.444

6 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur

Het financieel overzicht van Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. Het financieel overzicht bestaat uit de balans per 30 juni 2025, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht over 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van het financieel overzicht in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van het financieel overzicht globaal nagegaan dat het beeld van het financieel overzicht overeenkwam met onze kennis van Arcona Capital Fund Management B.V.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van dit financieel overzicht mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Eshuis Accountants en Belastingadviseurs B.V.



R.A.G. Westerhof
Accountant-administratieconsulent

FINANCIEEL OVERZICHT

[illegible]

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

		1-1-2025 / 30-6-2025		1-1-2024 / 31-12-2024	
		€	€	€	€
Beheervergoedingen	(6,7)		864.215		1.170.311
Uitbestede beheeractiviteiten	(8)		578.808		645.965
			<u>285.407</u>		<u>524.346</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(9)		-		21.047
Brutomarge			<u>285.407</u>		<u>545.393</u>
Kosten					
Personeelsbeloningen	(10)	179.228		351.786	
Afschrijvingen	(11)	326		488	
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	(12)	<u>49.363</u>		<u>103.403</u>	
			<u>228.917</u>		<u>455.677</u>
Bedrijfsresultaat			<u>56.490</u>		<u>89.716</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13)		<u>-6.781</u>		<u>-4.258</u>
Resultaat voor belastingen			<u>49.709</u>		<u>85.458</u>
Belastingen	(14)		<u>-9.444</u>		<u>-16.236</u>
			<u>40.265</u>		<u>69.222</u>
Resultaat deelnemingen	(15)		-		-2.046
Resultaat na belastingen			<u><u>40.265</u></u>		<u><u>67.176</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	1-1-2025 / 30-6-2025		1-1-2024 / 31-12-2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	56.490		89.716	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	326		488	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	-468.287		-80.124	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	438.564		16.661	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		27.093		26.741
Betaalde interest	-6.781		-4.258	
Vennootschapsbelasting	-9.444		-16.236	
		-16.225		-20.494
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.868		6.247
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsactiviteiten	-3.489		-	
Mutatie voorziening deelnemingen	-		-527	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.489		-527
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsactiviteiten		-		-
		7.379		5.720
Samenstelling geldmiddelen				
	1-1-2025 / 30-6-2025		1-1-2024 / 31-12-2024	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		234.025		228.305
Mutatie liquide middelen		7.379		5.720
Liquide middelen per 30 juni		241.404		234.025

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 het 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 08107686.

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.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van het financieel overzicht 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.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerd financieel overzicht 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 HET FINANCIËEL OVERZICHT

Het financieel overzicht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Het financieel overzicht 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.

Het financieel overzicht wordt gepresenteerd in euro's.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In het financieel overzicht 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

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

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-waardeverminderingsverlies 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.

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 belang 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.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.

Resultaatbepaling

Algemeen

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

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder overige bedrijfsopbrengsten worden resultaten verantwoord die niet rechtstreeks samenhangen met de levering van goederen of diensten in het kader van de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten. De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit de vrijval van liquidatiesaldo.

Brutomarge

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

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Personeelsbeloningen

Algemeen

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 toekomsge 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

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de 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.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Arcona Capital Nederland N.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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 30 JUNI 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

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

	Andere vaste bedrijfs- middelen
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2025</i>	
Aanschaffingswaarde	6.076
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.425
	<u>651</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	3.489
Desinvesteringen	-3.634
Afschrijving desinvesteringen	3.634
Afschrijvingen	-326
	<u>3.163</u>
<i>Boekwaarde per 30 juni 2025</i>	
Aanschaffingswaarde	5.931
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.117
	<u>3.814</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

2. Financiële vaste activa

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V. te Amsterdam (100%)	1	1
AC Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam (100%)	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. De getroffen voorziening op de deelneming Arcona Beheer B.V. is in mindering gebracht op de vordering.

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
<i>Arcona Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari 2025	1	1.520
Aandeel in het resultaat	-	-2.046
Voorziening	-	527
Stand per 30 juni 2025	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>AC Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari 2025	<u>1</u>	<u>1</u>
Stand per 30 juni 2025	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Arcona Beheer B.V.	36	2.845
AC Vastgoed Beheer B.V.	12.619	8.646
	<u>12.655</u>	<u>11.491</u>

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2025 is geen rente berekend.

Vorderingen op overige verbonden maatschappijen

Arcona Property Fund N.V.	1.089.290	640.171
AC Vastgoed Nederland C.V.	191.108	191.108
Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	117.048	82.105
Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l.	-	-380
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. i.l.	-3.711	-2.471
	<u>1.393.735</u>	<u>910.533</u>

Over het gemiddelde saldo van de vorderingen gedurende 2025 is geen rente berekend.

Overlopende activa

Door te belasten bedragen	9.399	24.953
Vooruitbetaalde abonnementen	1.225	1.750
	<u>10.624</u>	<u>26.703</u>

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

4. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	<u>241.404</u>	<u>234.025</u>
--------------------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

PASSIVA

Verloopoverzicht eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans 1 januari 2024	227.500	230.000	502.260	10.406	970.166
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			10.406	-10.406	0
Betaalbaar gesteld dividend					
Onttrekking agioreserves					
Winst of verlies huidig boekjaar				67.176	67.176
Balans 31 December 2024	227.500	230.000	512.666	67.176	1.037.342
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			67.176	-67.176	0
Winst of verlies huidig boekjaar				40.265	40.265
Balans 30 juni 2025	227.500	230.000	579.842	40.265	1.077.607

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€

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 30 juni 2025 bestaat uit 2.275 gewone aandelen.

In 2025 en 2024 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.

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€

Agio

Stand per 1 januari 2025	230.000	230.000
Stand per 30 juni 2025	230.000	230.000

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari 2025	512.666	502.260
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	67.176	10.406
Stand per 30 juni 2025	579.842	512.666

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 30 april 2025. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari 2025	67.176	10.406
Onverdeeld resultaat boekjaar	40.265	67.176
Toevoeging aan overige reserves	-67.176	-10.406
Stand per 30 juni 2025	40.265	67.176

De Beheerder is verplicht volgens artikel 26, eerste lid, onderdelen a tot en met e, van de verordening kapitaalvereisten om een minimaal vermogen aan te houden op de bankrekening van € 125.000 of, indien hoger, 25% van de jaarlijkse vaste kosten van de Beheerder plus € 100.000 voor het eigen risico van de verzekering. Gedurende de verslagperiode heeft de Beheerder aan deze eis voldaan.

5. Kortlopende schulden

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan participanten		
Arcona Capital Nederland N.V.	488.097	61.700

Over het gemiddelde saldo van de schulden gedurende 2025 is een rente berekend van 4% per jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	63	63
Loonheffing	8.563	13.063
	8.626	13.126

Arcona Capital Fund Management B.V. te Amsterdam

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	1.825	12.450
Vakantiedagen	18.850	13.840
Accountantskosten	24.585	33.750
Advieskosten	-	850
Personeelskosten	19.000	-
Heffing toezichtkosten	9.400	6.192
Liquidatiesaldo MEI-MEOF N.V. i.l.	1.215	2.955
Liquidatiesaldo Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l.	11.229	-
Overige	1.800	1.200
	<u>87.904</u>	<u>71.237</u>

Arcona Capital Fund Management B.V. is aangesteld als vereffenaar van de ontbonden vennootschappen Russian Midcap Fund N.V. i.l., Emerging Europe Equity Fund N.V. i.l., MEI-MEOF N.V. i.l. en Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l. 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. Uit het liquidatiesaldo Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l. worden nog een twintigtal uitkeringen van € 0,215 per aandeel aan aandeelhouders van dat fonds in het tweede halfjaar van 2025 betaald. De vereffenaar heeft in 2024 besloten de saldi van Russian Midcap Fund N.V. i.l. en Emerging Europe Equity Fund N.V. i.l. vrij te laten vallen wegens het eindigen van de bewaartermijn.

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 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

6. Beheervergoedingen

De beheervergoeding over de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025 bedraagt 73,9% van de beheervergoeding over geheel 2024.

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
7. Beheervergoedingen		
Beheervergoeding Arcona Property Fund N.V.	379.943	760.239
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund II N.V. i.l.	6.147	16.596
Beheervergoeding Middle Europe Opportunity Fund III N.V. i.l.	69.348	144.114
Beheervergoeding AC Beheer B.V.	20.724	42.998
Winstdelingsvergoeding	388.053	169.483
Verkoopvergoeding	-	36.881
	<u>864.215</u>	<u>1.170.311</u>

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

In het eerste halfjaar van 2025 is door Arcona Property Fund N.V. € 345.000 aan fund management fee betaald. Door Arcona Capital Czech Republic s.r.o. is een bedrag van € 34.943 aan de fund manager gefactureerd. Het totaal door Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangen beheervergoeding over het eerste halfjaar van 2025 bedraagt hierdoor € 379.943 (2024: € 760.239).

8. Uitbestede beheeractiviteiten

Arcona Capital Nederland N.V.	<u>578.808</u>	<u>645.965</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Een toelichting van de activiteiten van Arcona Capital Nederland N.V. is opgenomen op bladzijde 34, onder paragraaf aankoop van diensten van verbonden partijen.

9. Overige bedrijfsopbrengsten

Vrijval liquidatiesaldo Russian Midcap Fund N.V. i.l. en Emerging Europe Equity Fund N.V. i.l.	<u>-</u>	<u>21.047</u>
--	----------	---------------

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
10. Personeelsbeloningen		
Lonen en salarissen	132.144	255.686
Sociale lasten	23.669	45.393
Pensioenlasten	19.000	38.363
Overige personeelsbeloningen	4.415	12.344
	<u>179.228</u>	<u>351.786</u>
<i>Overige personeelsbeloningen</i>		
Uitzendkrachten	-	7.316
Reiskostenvergoedingen	2.553	2.862
Onkostenvergoedingen	988	1.976
Opleidingskosten	650	190
Overige	224	-
	<u>4.415</u>	<u>12.344</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. Arcona Capital Fund Management beheert momenteel een aantal 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 heeft vier (4) werknemers in dienst (2024: vier werknemers). De managing directors van Arcona Capital Fund Management B.V. zijn in dienst van Arcona Capital Fund Management B.V. (twee), Arcona Capital Nederland N.V. (één) en Arcona Capital GmbH (één). 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 een miljoen euro 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 B.V. te Amsterdam

Arcona Capital Fund Management B.V. betaalde over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2025 € 179.228 (2024: € 351.786) aan haar werknemers. Dit bedrag bestond uit een vaste beloning van € 179.228 (2024: € 343.668) en een variabele beloning van € nihil (2024: € 8.118).

Arcona Capital Fund Management B.V. had in de periode 1 januari tot en met 30 juni 2025 gemiddeld vier (4) werknemers in dienst (2024: vier werknemers), twee directeuren en twee overige personeelsleden. Het totaal aantal werknemers, betrokken bij de activiteiten van de verschillende beleggingsinstellingen, was zes (2024: zes).

De directie van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaat uit de heren G. St. J. Barker, P. H. J. Mars, M. van der Laan en mevrouw M. T. H. Blokland. De totale beloning voor de medewerkers van de directie die betrokken zijn bij de beleggingsentiteiten bedroeg over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2025 € 249.700 (2024: € 479.257).

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
11. Afschrijvingen		
Materiële vaste activa	326	488
12. Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten		
Accountantskosten	19.500	28.750
Administratiekosten	8.597	13.027
Advieskosten	36.178	17.237
Heffing toezichtkosten	19.835	34.900
Kosten persberichten en publicaties	132	149
Kosten compliance officer	7.939	23.257
Reis- en verblijfkosten	1.735	4.965
Kosten Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	726	1.452
Overige algemene kosten	34	281
	94.676	124.018
Doorberekende bedrijfskosten	-45.313	-20.615
	49.363	103.403

Financiële baten en lasten

13. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente en kosten rekening-courant bankiers	-1.429	-2.834
Rente schulden aan groepsmaatschappijen	-5.352	-1.424
	-6.781	-4.258

14. Belastingen

De belasting over het resultaat ten bedrage van € 9.444 kan als volgt worden toegelicht:

Resultaat voor belastingen	49.709	85.458
Vennootschapsbelasting	-9.444	-16.236

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 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.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 19% (2024: 19%).

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt € 9.444, ofwel 19,0% van het resultaat vóór belastingen (2024: 19,0%).

15. Resultaat deelnemingen

	1-1-2025 / 30-6-2025	1-1-2024 / 31-12-2024
	€	€
Aandeel resultaat Arcona Beheer B.V.	-	-2.046

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 een fund managementvergoeding, een asset managementvergoeding, een verkoopvergoeding en een winstdelingsvergoeding. Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangt rechtstreeks de vergoeding voor het fund management, de winstdelingsvergoeding en een deel van de verkoopvergoeding. 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. Arcona Capital Czech Republic s.r.o. ontvangt ook een vergoeding voor verkopen in Tsjechië en Slowakij. Een deel van de asset managementvergoeding wordt door de asset manager betaald aan de fund manager.

Overige gebeurtenissen

Arcona Property Fund N.V. houdt activa (drie grondstukken) in Oekraïne. Per 30 juni 2025 bedroeg de waarde van deze activa 5,0% (2024: 5,0%) van de taxatiewaarde van de gehele activa op basis van de cijfers per 31 december 2024. De activa in Oekraïne betreft een relatief klein deel van het totaal, is niet gefinancierd met vreemd vermogen, heeft lage lopende kosten en betreft geen kantoorvastgoed. De exposure van Arcona Property Fund N.V. in Oekraïne heeft daarom een beperkte invloed op de performance van Arcona Property Fund N.V. en de Vennootschap.

Per ultimo juni 2025 is de waarde van het grondstuk in Odessa op € 1.155.000 bepaald. Het grondstuk in Zaporizja is nog immer gewaardeerd op nihil, omdat Arcona Property Fund N.V. geen controle uitoefent op het grondstuk. Het in 2024 aangekochte grondstuk in het centrum van Kiev (Kyianovski Lane) is gewaardeerd op € 2.118.000.

Ondanks de afwaardering van het Oekraïens vastgoed in 2022 heeft de oorlog tussen Rusland van Oekraïne op de Vennootschap vooralsnog beperkte gevolgen. De lokale Tsjechische dochter van Arcona Property Fund N.V. heeft in 2024 de gelden ontvangen die geblokkeerd waren na de intrekking van de bankvergunning van Sberbank CZ door de Tsjechische Nationale Bank. De lening van Sberbank CZ is in 2024 geherfinancierd met een nieuwe lening van UniCredit.

Directe grote gevolgen voor de Vennootschap lijkt de situatie in Tsjechië en in Oekraïne daarmee niet te hebben. Ondanks dat de belangstelling van investeerders voor lokaal vastgoed enigszins is afgenomen - beleggers en banken zijn meer afwachtend - is Arcona Property Fund N.V. in staat gebleken haar geplande desinvesteringen in Tsjechië, Slowakije en Bulgarije te voltooien.

De ontwikkelingen in Oekraïne en de invloed van deze ontwikkelingen op de situatie in de landen in Midden-Europa worden door de Vennootschap met behulp van de lokale kantoren en contacten nauwlettend in de gaten gehouden.

Vanzelfsprekend zijn verdere ontwikkelingen hoogst onzeker. Ook indien de oorlog in Oekraïne grote gevolgen voor de activa in Arcona Property Fund N.V. zou hebben, kan de Vennootschap aan zijn verplichtingen blijven voldoen. De going-concern van de Vennootschap komt niet in gevaar. De Vennootschap houdt namelijk een liquidatiereserve van € 225.000 aan om de gevolgen van dit soort gebeurtenissen te kunnen opvangen.

Amsterdam, 25 juli 2025

G.St.J. Barker LLB

Drs. P.H.J. Mars

M. van der Laan

M.T.H. Blokland