



INHOUDSOPGAVE

Pagina

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

1	Verslag van de beheerder	3
---	--------------------------	---

HALFJAARREKENING

1	Balans per 30 juni 2025	24
2	Winst-en-verliesrekening 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	26
3	Kasstroomoverzicht 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	27
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	28
5	Toelichting op de balans per 30 juni 2025	31
6	Toelichting winst-en-verliesrekening 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025	37
7	Overige toelichting	39

OVERIGE GEGEVENS

1	Persoonlijke belangen	41
2	Deskundigenonderzoek	41

BIJLAGEN

1 AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Oprichting, kantooradres en inschrijving

AC Vastgoed Nederland C.V. (hierna het **Fonds**), een commanditaire vennootschap, is gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Met ingang van 20 september 2019 is het Fonds een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet of het financieel toezicht (hierna **Wft**).

Kantooradres

De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM
Tel: +31(0)20 82 04 720
E-Mail: info@arconacapital.com
Website: www.acvastgoednederland.nl

Directie

De directie van het Fonds wordt gevoerd door Arcona Capital Fund Management B.V. (hierna **ACFM** of de **Beheerder**).

De Beheerder heeft vier bestuurders:

G.St.J. Barker LLB
M.T.H. Blokland QCO
M. van der Laan
Drs. P.H.J. Mars

De Beheerder is gevestigd op het kantooradres van het Fonds. U vindt meer informatie op de website www.acvastgoednederland.nl.

Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer

Mevrouw M.T.H. Blokland QCO en de heer M. van der Laan treden op als bestuurslid van Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer en hebben per 9 april 2025 CSC Governance B.V. als bestuurder vervangen. Deze mutatie is vanwege kostenbesparingen doorgevoerd.

Accountant

Stichting Audit Only
Bergweidedijk 2
7400 AG DEVENTER

Juridisch adviseur

Loyens & Loeff N.V.
Blaak 31
3011 GA ROTTERDAM

Administrateur

Moore MKW Accountants B.V.
Colosseum 1
7521 PV ENSCHEDE

Asset manager

Arcona Capital Asset Management B.V.
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM

Property manager

First Beheer B.V.
Boeingavenue 245
1119 PD SCHIPHOL-RIJK

Depository

CSC Depository B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME MAARSBERGEN

Bestuurder Stichtingen Juridisch eigendom

Mevrouw M.T.H. Blokland en de heer M. van der Laan.

De Beheerder heeft een vergunning in het kader van Artikel 2:65 Wft.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN H1 2025

6 januari 2025 | De Beek Groep huurt additionele ruimte

Met De Beek Groep B.V. (hierna **De Beek Groep**) is een allonge getekend met ingangsdatum 1 januari 2025 inzake de verhuur van de voormalige door Halal gehuurde ruimte van 437 m². De huuropbrengsten, inclusief BTW-compensatie, bedragen EUR 38.515 per jaar. De Beek Groep huurt de vierkante meters tot 2039. Met deze verlenging is het object in Den Haag weer voor 100% verhuurd.

Figuur 1 – Huurders per 1 januari 2025

Huurder	Verhuurd oppervlak		Einde contract
	In m ²	in %	
De Beek Groep B.V.	3.955	50,1	31-01-39
Bureaus Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland	3.940	49,9	31-12-26
	7.895¹	100,0	

27 februari 2025 | Fonds verhuurt het vastgoedobject in Groningen

Het Fonds heeft met een Groningse studentenvereniging een huurovereenkomst getekend betreffende het vastgoed in Groningen. De studentenvereniging huurt de ruimte voor een periode van zes maanden, vanaf 1 maart 2025 tot en met 31 augustus 2025. De huurprijs exclusief btw bedraagt EUR 46.667 per maand. Dit resulteert in een totale huur van EUR 280.000.

¹ Het taxatierapport noemt 8.146 m² als verhuurbaar oppervlak. De werkelijke verhuurbare vierkante meters zijn circa 250 m² minder.

3 AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Algemeen

AC Vastgoed Nederland C.V. is een commanditaire vennootschap. Het Fonds is gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam en staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Het Fonds heeft 106 participanten.

De Beheerder

Arcona Capital Fund Management B.V. (hierna de **Beheerder**) beheert het Fonds. Op 24 januari 2006 heeft de Beheerder een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (hierna de **AFM**) onder de Wft verkregen.

Economisch eigendom en verhandelbaarheid

AC Vastgoed Nederland C.V. houdt het economisch eigendom van het vastgoed.

Het Fonds kent op 30 juni 2025 twee soorten participaties:

- Participaties A (hierna **Participatie A**): dit zijn participaties van EUR 2.500 nominaal. Tijdens de tweede emissie zijn 886 participaties van EUR 2.500 nominaal uitgegeven.
- Participaties B (hierna **Participatie B**): dit zijn Earn-out rechten die aan de oud-participanten zijn toegekend. Het Earn-out Recht geeft u als Participant B recht op winstuitkeringen die AC Vastgoed Nederland C.V. kan doen. De Beheerder beoogt deze winsten te realiseren door middel van verhuur en verkoop van de verschillende vastgoedobjecten in de Vastgoedportefeuille na aftrek van kosten. Dit Earn-out Recht is onderdeel geweest van de koopprijs van de Vastgoedportefeuille en moet bij de uiteindelijke verkoop van de Vastgoedportefeuille een bepaald positief resultaat wordt behaald door AC Vastgoed Nederland C.V. op de Participaties B worden uitgekeerd. U leest daarover meer in de paragraaf Uitkeringen.

Houders van Participaties A zijn **Participanten A**. Houders van Participaties B zijn **Earn-out Gerechtigden**. Houders van Participaties A en Participaties B worden samen de **Participanten** genoemd. Zowel Participatie A als Participatie B zijn niet verhandelbaar op een officieel platform. Indien u als Participant van uw Participatie A en/of Participatie B af wilt, dient u zelf een koper te zoeken.

Focus op operationele activiteiten

De Beheerder is kritisch op kosten en probeert waar mogelijk de operationele kosten te verlagen. Tevens probeert het Fonds bij de objecten die niet 100% verhuurd zijn de bezettingsgraad te verhogen. Waar waarde aan de vastgoedportefeuille toegevoegd kan worden door investeringen in de objecten zal de Beheerder dat realiseren.

Portfolio management door desinvesteringen

De Beheerder heeft een duidelijke strategie: door de verkoop van onroerend goed op de juiste momenten en waar nodig in de juiste combinaties de maximale waarde te creëren voor houders van Participaties A en Participaties B. De Beheerder zal, indien zij verwacht geen verdere waarde te kunnen toevoegen, een object verkopen.

Investor relations en informatievoorziening

Het Fonds wil transparant, open, duidelijk en tijdig communiceren met de Participanten, de bewaarder en andere partijen.

Corporate Governance

Duidelijkheid en transparantie in toezicht en boekhouding wordt door het Fonds beschouwd als de hoeksteen van goed beheer en ondernemerschap. Het Fonds streeft naar een solide systeem van corporate governance, met een duidelijke omschrijving van zijn strategie en beleggingsdoelstellingen en een effectieve monitoring van de activiteiten door onafhankelijke externe partijen.

Diversiteit

De Nederlandse Corporate Governance Code vereist dat de Beheerder een diversiteitsbeleid heeft voor de samenstelling. De Beheerder van het Fonds bestaat momenteel uit drie mannen en één vrouw. Wanneer de Beheerder in de toekomst wordt uitgebreid, kan van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om de samenstelling te verbreden met betrekking tot factoren als leeftijd, geslacht en geografische ervaring. Op basis van de omvang van de organisatie is de Beheerder volgens de Nederlandse Corporate Governance code niet verplicht informatie te verstrekken over haar diversiteitsbeleid.

Fund Governance

De Beheerder onderschrijft de DUFAS-principes van Fund Governance, zoals geformuleerd door de Nederlandse Vereniging voor Fonds en Vermogensbeheer. Overeenkomstig deze principes handelt de Beheerder in het belang van de beleggers in de fondsen die de Beheerder beheert. Bij een mogelijk belangenconflict worden transacties ter goedkeuring voorgelegd aan de externe compliance officer.

Waardeontwikkeling

De taxatiewaarde van de twee vastgoedobjecten eind juni 2025 is EUR 14,17 miljoen. Over de taxatiewaardeontwikkeling per object wordt geen nadere informatie verstrekt in het halfjaarverslag.

In onderstaand tabel is de waarde van een Participatie A weergegeven. Het preferent rendement van 12% per jaar is gestart op 15 december 2021. Het preferent rendement over het eerste jaar (15 december 2021 t/m 14 december 2022), over het tweede jaar (15 december 2022 t/m 14 december 2023) en deels over het derde jaar (15 december 2023 t/m 14 maart 2024) is reeds uitgekeerd. Er wordt geen rekening gehouden met nog te verwachte kosten die in het prospectus zijn toegelicht.

Het is onwaarschijnlijk dat het eigen vermogen per 30 juni 2025 ook het eigen vermogen op het moment van het vaststellen van de overwinst is. Hoe het eigen vermogen zich ontwikkelt, is vrijwel geheel afhankelijk van het succes bij de verkoop van de afzonderlijke vastgoedobjecten.

Figuur 2 – Inschatting Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde (GIW) Participatie A en waarde Participatie B

	30-06-2025	31-12-2024	Oprichting
Inschatting GIW Participatie A	EUR 4.656	EUR 4.511	EUR 2.500
Inschatting waarde Participatie B, op basis van de oorspronkelijke inleg	6,5%	6,5% ²	4,0%

Deze waarden (EUR 4.656 en 6,5%) kunnen zowel in de toekomst als bij een mogelijke exit zowel naar boven als beneden afwijken. Onderstaand is aangegeven hoe de GIW van een Participatie A en de waarde van een Participatie B (winstrecht) is berekend.

² Deze waarde is exclusief het voorschot van 4,0%. Indien een participant B het voorschot van 4,0% nog niet ontvangen heeft moet de Participant 4,0% bij zijn/haar waarde optellen.

Figuur 3 – Inschatting GIW van een Participatie A

	Totaal	Participatie A	Rendement
	In EUR	In EUR	In %
Groepsvermogen per 30 juni 2025	15.330.498		
Af: Commanditair kapitaal	- 6.665.000	2.500	
Winst per 30 juni 2025	8.665.498		
Af: 12% preferent rendement (15-03-2024 t/m 30-06-2025) ³	- 1.035.297	388	15,5
Winst na betaling preferent rendement	7.630.201		
Af: Gelijktrekken voorschot earn-out (t.b.v. Participanten A)	- 1.792.968	673	26,9
Winst na preferent rendement & gelijktrekken voorschot	5.837.233		
Af: 50% overwinst naar Participatie B	- 2.918.617		
50% van de overwinst voor Participatie A	2.918.617	1.095	43,8
Gecorrigeerde (fiscale) Intrinsieke Waarde (GIW) Participatie A		4.656	86,2
Uitgekeerd preferent rendement 15-12-2021 t/m 14-03-2024		675	27,0
- Nominale inleg per Participatie A		- 2.500	-
Rendement Participatie A (inclusief uitgekeerd rendement van 27%)		2.831	113,2

Het gemiddelde jaarrendement van een Participatie A komt hiermee uit op 32,0%⁴.

Figuur 4 – Inschatting waarde Participatie B (winstrecht)

	Participatie B	Uitkering
	In EUR	In %
Voorschot uitkering Participatie (reeds grotendeels uitgekeerd)	n.v.t.	n.v.t.
50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	2.918.617	6,5
Inschatting waarde per Participatie B	2.918.617	6,5

³ Dit rendement is berekend vanaf 15 maart 2024 tot en met 30 juni 2025. Het preferent rendement over 27 maanden (15 december 2021 tot en met 14 maart 2024) is inmiddels uitgekeerd.

⁴ Het gemiddelde jaarrendement is als volgt berekend: 113,2% gedeeld door 3,54 jaar, de periode 15 december 2021 tot en met 30 juni 2025.

4 VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Beheerder presenteert hierbij het halfjaarverslag 2025. De rapportageperiode loopt van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025. De oprichting van het Fonds heeft op 19 juli 2019 plaatsgevonden. Op 15 december 2021 zijn 88 Participanten A toegetreden. Het Fonds heeft 106 Participanten A. Eén participant heeft zijn participaties aan een andere participant verkocht.

4.1 SAMENVATTING VAN DE AFGELOPEN ZES MAANDEN

4.1.1 ONTWIKKELINGEN IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Figuur 5 – Overzicht van de vastgoedportefeuille per ultimo juni 2025 en 2024

	30-06-2025	31-12-2024	Mutatie
Aantal objecten	2	2	-
Taxatiewaarde, inclusief lease incentives (in EUR)	14.170.000	14.170.000	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (in m ²)	21.186	21.186	-
Verhuurd (in m ²)	21.186	8.146	+ 13.040

Het Fonds zit in een afbouwfase. Om mogelijke verkopen niet nadelig te beïnvloeden worden de afzonderlijke taxatiewaarden van het vastgoed niet in het (half-)jaarverslag vermeld. De taxatiewaarde van de twee vastgoedobjecten per 30 juni 2025 is gelijk gebleven.

Onderstaand is de ontwikkeling van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen weergegeven.

Figuur 6 – Ontwikkeling van de boekwaarde vastgoedbeleggingen (in EUR)

	30-06-2025
Boekwaarde beginperiode	14.170.000
Investerings	29.368
Veranderingen van de reële waarde	0
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	-
Boekwaarde einde periode	14.199.368

4.1.2 ONTWIKKELING IN DE BEZETTINGSGRAAD

Het vastgoedobject in Den Haag heeft twee huurders. Het vastgoedobject in Groningen wordt voor een periode van zes maanden tot eind augustus 2025 door een studentenvereniging gehuurd.

4.2 INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT

4.2.1 BALANS

Figuur 7 – Balans (in EUR)

	30-06-2025	31-12-2024
Vastgoedbeleggingen (1)	14.055.759	14.009.368
Lease incentives	143.609	160.632
Vorderingen (2)	108.604	66.964
Materiële vaste activa	97.899	96.299
Liquide middelen (3)	1.806.581	1.487.329
Totaal activa	16.212.452	15.820.592
Eigen vermogen (4)	15.330.498	14.956.976
Voorzieningen (5)	191.107	191.107
Overige schulden (voorschot Participatie B) (6)	294.106	299.273
Schulden aan leveranciers en handelskredieten (7)	17.629	47.061
Belastingen	29.097	0
Overige schulden en overlopende passiva (8)	350.015	326.175
Totaal passiva	16.212.452	15.820.592

Activa

- (1) De boekwaarde van de *Vastgoedbeleggingen* bedraagt EUR 14.055.759. In de toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2025 wordt de totstandkoming van deze waarde verder toegelicht.
- (2) De *Vorderingen* bestaan uit *Liquidatiesaldi* (EUR 26.537), *Vooruitbetaalde bedragen* (EUR 67.367) en *Overige vorderingen* (EUR 14.700).
- (3) Alle *Liquide middelen* staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Passiva

- (4) Het *Eigen vermogen* bestaat uit *Kapitaalcontributie* van EUR 6.665.100 (2.666 Participaties A van EUR 2.500 elk en 100 participaties (A) beherend vennoot van EUR 1), *Wettelijke herwaarderingsreserve* van EUR 3.556.416 en *Overige reserves* van EUR 5.108.982.
- (5) De *Voorzieningen* betreft de *Reservering voor de winstverdelingsvergoeding*.
- (6) De post *Overige schulden* betreft de vorderingen van houders van Participatie B op het Fonds van 4% van de oorspronkelijke inleg.
- (7) De post *Schulden aan leveranciers en handelskredieten* bestaat uit *Crediteuren*.
- (8) De post *Overige schulden en overlopende passiva* van EUR 350.015 bestaan uit *Liquidatiesaldo's* van EUR 11.935 en *Overlopende passiva* van EUR 338.080. De grootste bestandsdelen binnen *Overlopende passiva* zijn *Voorontvangen huur* van EUR 270.445, *Accountantskosten* van EUR 42.250 en *Administratiekosten* van EUR 12.200.

4.2.2 RESULTAAT

Het *Resultaat na belastingen* voor de eerste zes maanden van 2025 bedraagt EUR 373.522. Dit betekent een stijging van EUR 219.566 ten opzichte van dezelfde periode in 2024. De *Bruto huuropbrengsten* stegen in de eerste zes maanden met EUR 188.272 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De ontvangen huur van de Groningse studentenvereniging is de belangrijkste reden. De *Overige bedrijfskosten* daalde met EUR 19.082 naar EUR 69.856.

Figuur 8 – Geconsolideerde winst- en verliesrekening (in EUR)

	01-01-2025 t/m 30-06-2025	01-01-2024 t/m 30-06-2024	Mutatie
Bruto huuropbrengsten	590.325	402.053	+188.272
Doorberekende servicekosten	17.612	18.500	- 888
Servicekosten	- 54.640	- 58.998	+ 4.358
Exploitatiekosten	- 105.470	- 112.394	+ 6.924
Totaalopbrengsten uit beleggingen	447.827	249.161	+ 198.666
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	17.023	0	Niet relevant
Kapitaalbelangen Master Fondsen	-	17.023	Niet relevant
Som der bedrijfsopbrengsten	464.850	266.184	+ 198.666
Kosten in verband met beheer van beleggingen	21.255	22.050	+ 795
Rentelasten en soortgelijke kosten	217	1.240	+ 1.023
Overige bedrijfskosten	69.856	88.938	+ 19.082
	91.328	112.228	+ 20.900
Resultaat voor belastingen	373.522	153.956	+ 219.566
Belasting	0	0	-
Resultaat na belastingen	373.522	153.956	+ 219.566

Overige bedrijfskosten

De *Overige bedrijfskosten* van EUR 69.856 bestaan voornamelijk uit de volgende kosten: *Accountantskosten* (EUR 12.500), *Administratiekosten* (EUR 14.045) en *Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder* (EUR 13.878).

4.2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

De netto kasstroom na beleggings- en financieringsactiviteiten bedraagt EUR 319.252 (H1 2024: EUR – 373.920).

Figuur 9 – Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in EUR)

	H1 2025	H1 2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	324.419	- 151.164
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 5.167	- 222.756
Netto verandering in liquide middelen	319.252	- 373.920

De *Kasstroom uit beleggingsactiviteiten* wordt grotendeels bepaald door het *Positieve resultaat* van EUR 373.522 en de *Mutatie vorderingen* van EUR – 41.640. De *Kasstroom uit financieringsactiviteiten* wordt bepaald door een *Afname van overige langlopende schulden* van EUR – 5.167.

4.3 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

7 augustus 2025 | Herontwikkelingsvoorstel Groningen wordt ondersteund door vergadering

Op de vergadering van vennoten van 7 augustus 2025 hebben de aanwezige vennoten het voorstel tot herontwikkeling van het vastgoedobject in Groningen in een mult-use object breed gesteund. Onderdeel van het voorstel waren de volgende mutaties in de voorwaarden ten aanzien van de beloning van de Beheerder:

- Aanpassing van de asset managementvergoeding voor een periode van 18 maanden naar EUR 7.500 exclusief BTW per maand;
- Aanpassing van de fund managementvergoeding voor een periode van 18 maanden naar EUR 3.750 per maand;
- Het laten vervallen van de winstdelingsvergoeding regeling voor het vastgoedobject in Groningen.

4.4 STRATEGIE EN DOELEN

De Beheerder had als strategie de gehele vastgoedportefeuille voor de best mogelijke waarde te verkopen in een tijdsbestek van maximaal drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 (goedkeuring prospectus tweede emissie door de AFM). Uit de inspanningen van CBRE en asset management is gebleken dat het object in Groningen niet voor een waarde nabij de taxatiewaarde verkocht kan worden. Er wordt interesse getoond voor circa EUR 4 miljoen. Dit is naar de mening van asset management en de Beheerder een bodemprijs.

Op de laatste vergaderingen is het plan tot herontwikkeling van Groningen uitgebreid toegelicht. Het streven is om zo veel mogelijk vierkante meters te creëren en daarbij zo weinig mogelijk af te breken. In een relatief korte periode van 18 maanden kan, op basis van de gemaakte aannames, aanzienlijke waarde gecreëerd worden. De vennoten reageren in ruime meerderheid enthousiast op de plannen.

Tevens wil de Beheerder Participanten A en Participanten B een (gedeeltelijke) exit bieden. Meerdere Participanten A hebben aangegeven interesse te hebben in het overnemen van participaties A en/of B. De Beheerder komt hier via een algehele mailing later op terug.

4.5 TOEKOMSTPARAGRAAF

AC Vastgoed Nederland C.V. kan aan haar verplichtingen jegens schuldeisers voldoen. Het Fonds had per 30 juni 2025 een kaspositie van circa EUR 1,81 miljoen.

Looptijd Fonds

In het prospectus op pagina 41 is bepaald dat een onbepaalde looptijd voor het Fonds van toepassing is, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat vastgoed binnen die beoogde periode (van drie jaar) verkocht kan worden.

Ten aanzien van het object in Groningen heeft de Beheerder verschillende opties onderzocht. De Beheerder vindt de optie ontwikkeling naar mix-use (kantoren, light industrieel en self-storage) veruit de best optie: er wordt in een relatief korte periode van 18 maanden met een relatief lager risico mede door de gefaseerde ontwikkeling aanzienlijke waarde gecreëerd. Volgens berekeningen kan deze EUR 3 miljoen bedragen. De vergadering heeft op 7 augustus 2025 het herontwikkelingsvoorstel goedgekeurd.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

De rentabiliteit van het object in Den Haag wordt in de nabije toekomst mede bepaald door de rente die voor de herfinanciering betaald moet worden. Daarnaast kan een vergunning voor onbepaalde tijd voor de grote huurder De Beek Groep in het vastgoedobject positieve effecten hebben zoals een grotere liquiditeit (meer aantrekkelijk) of een hogere waarde (risico van vergunning voor bepaalde tijd is dan weggenomen).

4.5.1 CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUITEIT

De Beheerder is van mening dat de continuïteit van het Fonds niet in gevaar is en vindt dat er sprake is van een *going concern* situatie.

4.6 BELEID TEN AANZIEN VAN UITKERINGEN

Aanwending van de opbrengsten

De opbrengst uit de exploitatie en verkoop van de verschillende vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille wordt, na vaststelling en aftrek van kosten, door het Fonds op de Participaties A en B uitgekeerd.

Het Fonds gebruikt deze uitkeringen vervolgens weer om (na aftrek van kosten) aan de Participanten winstuitkeringen te doen of de vorderingen van Earn-out Gerechtigden te kunnen betalen.

Een toelichting is opgenomen in *Winstverdeling (zie ook gepubliceerd prospectus in 2021)*. Uitkeringen zullen alleen worden gedaan indien en voor zover het opgebrachte rendement en de liquiditeitspositie van het Fonds daarin volgens de Beheerder kunnen voorzien.

Winstverdeling

Eventueel behaald rendement wordt op de in deze paragraaf beschreven wijze uitgekeerd.

Uitkeringen op de Participaties A en betalingen op de Participatie B worden betaald uit de cashflow uit verkoop en verhuur van een Vastgoedobject die resteert na betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten, belasting en betaling van een vergoeding (*sales fee en winstdelingsvergoeding indien van toepassing*) aan de Beheerder. Dit is de **vrije cashflow**.

Alle gelden (na aftrek van kosten) zullen door het Fonds worden uitgekeerd. Deze gelden zullen uiteindelijk als volgt worden aangewend voor uitkering aan Participanten A (houders van Participaties A) of betaling aan Earn-out Gerechtigden (houders van Participaties B):

- (a) Ten eerste voor een preferent rendement (1) aan de Participanten A totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de houders van Participanten A op grond van deze eerste trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om ieder van de Participanten een vergoeding van 6% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten bij de Tweede Emissie, berekend over de periode van 24 maanden na de datum van de tweede emissie. Dit is inmiddels voltooid;
- (b) Ten tweede voor betaling van de vordering van de Earn-out Gerechtigden totdat het cumulatieve bedrag dat is aangewend voor betaling aan de Earn-out Gerechtigden op grond van deze tweede trede gelijk is aan een totaalbedrag van EUR 1.792.968 (hierna het **Voorschot**);
- (c) Ten derde voor een terugbetaling van gestort kapitaal aan de Participanten A bij de Tweede Emissie totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze derde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten A een bedrag

- uit te keren gelijk aan het gestorte kapitaal van de Participanten A;
- (d) Ten vierde voor een preferent rendement aan de Participanten A totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze vierde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten A een totaalbedrag uit te keren gelijk aan een vergoeding van 12% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten;
- (e) Ten vijfde een uitkering aan de Participanten totdat het bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze vijfde trede gelijk is aan het Voorschot, en;
- (f) Tot slot (i) 50% aan de Participanten en (ii) 50% aan de Earn-out Gerechtigden.

Indien er in enig jaar geen vrije cashflow beschikbaar is, is over de in dat jaar beoogde uitkering geen vergoeding verschuldigd. Zolang een beoogde uitkering niet volledig is betaald omdat er onvoldoende vrije cashflow is, worden daaropvolgende uitkeringen niet opeisbaar. Onderstaand zijn de stappen (a) tot en met (f) is een overzicht van de beoogde uitkeringen weergegeven:

Figuur 10 – Overzicht uitkeringen

	Participanten A	Participanten B	Status
a)	(Minimaal) 6,0% over nieuwe inleg	-	Voltooid
b)	-	Het Voorschot (EUR 1,79 mln.)	Grotendeels voltooid.
c)	De volledige inleg	-	-
d)	12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement	-	Deels voltooid
e)	Gelijktrekken voorschot (EUR 1,79 mln.)	-	-
f)	50% van de overwinst	50% van de overwinst ⁵	-

⁵ De reeds uitbetaalde 4,0% (earn-out) wordt in mindering gebracht op de overwinst aan de bestaande participanten.

4.7 RISICOMANAGEMENT

Aan beleggingen zijn risico's verbonden. Bij beleggingen in het Fonds moet rekening gehouden worden met verschillende risicofactoren. Het Fonds verdeelt risicofactoren in algemene risico's en risico's per type activiteit.

Figuur 11 – Risicofactoren

Risicocategorie	Risico (<i>beleid</i>)	Risicobereidheid	Impact	Kans
Strategisch	Economisch (<i>acceptance/mitigation</i>)	Hoog	Laag	Laag
	Politiek (<i>acceptance</i>)	Hoog	Laag	Laag
Operationeel	Tegenpartij (<i>mitigation</i>)	Laag	Laag	Laag
	Verzekering (<i>mitigation</i>)	Laag	Hoog	Laag
	Belangenconflict (<i>avoidance</i>)	Laag	Laag	Laag
	Fraude (<i>avoidance</i>)	Laag	Laag	Laag
Financieel	Liquiditeit (<i>avoidance</i>)	Laag	Hoog	Laag
	Onvoorzien (<i>acceptance</i>)	Hoog	Laag	Hoog
Financiële verslaggeving	Uitbesteding (<i>mitigation/avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
Juridische en compliance risico's	Wet- en regelgeving (<i>mitigation</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
	Juridisch (<i>avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
	Fiscaal (<i>avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag

Strategische risico's

Economisch risico

De kans bestaat dat de economische activiteit in Nederland waar het Fonds actief is niet groeit of zelfs daalt. Hierbij worden o.a. de volgende factoren in ogenschouw genomen: de groei van het Bruto Nationaal Product, de rentestand en inflatie. De ontwikkelingen met betrekking tot de macro economische situatie in Nederland wordt door het Fonds nauwlettend gevolgd. Het Fonds is niet in staat dit economisch risico te verminderen.

Het Fonds hanteert de strategie *Acceptance / Mitigation*. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden als laag ingeschat.

Politiek risico

Een verandering in de politieke situatie in Nederland kan een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedobjecten. De ontwikkelingen met betrekking tot de politieke situatie wordt door het Fonds op de voet gevolgd.

Het Fonds hanteert voor dit risico *Acceptance*. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden beiden als laag ingeschat.

Operationele risico's

Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico betreft het risico dat een tegenpartij van het Fonds niet aan haar verplichtingen jegens het Fonds kan voldoen. Het Fonds hanteert een beleid waarin een aantal criteria worden vastgesteld waarop een tegenpartij wordt geselecteerd. Bij verschillende tegenpartijen kunnen de risico's naar aard en omvang verschillen.

Het Fonds maakt een inschatting in welke mate de tegenpartij het risico meebrengt dat zij niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Het Fonds werkt bij het investeren in vastgoedobjecten over het algemeen alleen met bekende partijen die hebben aangetoond kwaliteit te kunnen leveren. De analyse wordt regelmatig getoetst en indien nodig aangepast. Indien een vastgoedobject wordt verkocht, wordt door het Fonds een KYC/CDD op de koper uitgevoerd.

Het Fonds hanteert de strategie *Mitigation*. De risicobereidheid is laag. Het Fonds schat de impact als laag in. De kans dat het gebeurt wordt door het Fonds als laag ingeschat.

Verzekeringsrisico

Er bestaat een risico dat het Fonds onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn niet (makkelijk) te verzekeren zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur, aardbevingen als gevolg van gaswinning en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van Participaties A en B dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval (deels) verloren gaan.

Het Fonds hanteert de strategie *Mitigation*. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als hoog ingeschat. De kans dat het gebeurt, wordt als laag ingeschat.

Belangenconflict

Indien meerdere partijen bij een transactie betrokken zijn, zou een belangenconflict kunnen ontstaan. Tijdens de transactie kunnen gebeurtenissen plaatsvinden waardoor de belangen van één of meer van de partijen, die bij de transactie betrokken zijn, veranderen. Dit kan tot gevolg hebben dat tussen de verschillende partijen die bij de transactie betrokken zijn tegengestelde belangen ontstaan waardoor de doelstelling van de transactie niet gehaald zou kunnen worden.

De Beheerder blijft tijdens de transactie in constant contact en overleg met de betrokken partijen om belangenconflicten te voorkomen. Er worden (in principe) geen transacties aangegaan met gerelateerde partijen. Mocht het aangaan van een dergelijke transactie in het voordeel van het Fonds zijn, dan wordt de transactie aan de bewaarder toegelicht en voorgelegd ter goedkeuring.

De gehanteerde strategie voor dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag. De impact en kans worden beiden als laag ingeschat.

Fraude

Een belangrijk operationeel risico is fraude. Er wordt het vier-ogenprincipe toegepast bij het doen van betalingen. Een directielid van de Beheerder tekent mee indien belangrijke transacties worden aangegaan zoals het verkopen van activa of het tekenen van een huurcontract.

De strategie ten aanzien van dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als laag ingeschat. De kans als laag.

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

Het vermogen van het Fonds is geïnvesteerd in vastgoedobjecten. Een deel van het vermogen wordt liquide aangehouden. Het risico bestaat dat het Fonds over onvoldoende liquiditeit beschikt om aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

Het Fonds houdt middels een cashflowbegroting de cashpositie nauwgezet in de gaten. Ultimo juni 2025 betreft het saldo liquide middelen ruim EUR 1,81 miljoen. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten te betalen en aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

Het Fonds hanteert een strategie van *Avoidance*. De risicobereidheid is laag. Het Fonds schat de impact als hoog in en de kans op laag.

Onvoorziene kosten

Dit betreft het risico van onvoorziene kosten en kosten van bijvoorbeeld adviseurs. Veranderingen in inzichten van de Belastingdienst, de AFM of andere wettelijke wijzigingen en/of regelingen kunnen tot gevolg hebben dat het Fonds kosten moet maken of dat het Fonds bijvoorbeeld periodiek kosten verschuldigd is.

De Beheerder kan in dergelijke gevallen het noodzakelijk vinden om in het belang van de participanten een vraagstuk voor te leggen aan een externe adviseur. De hiermee samenhangende kosten zullen ten laste van het Fonds komen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de participaties.

De strategie inzake dit risico is *Acceptance*. De risicobereidheid is hoog. De impact wordt als laag ingeschat. De kans op onvoorziene kosten is hoog.

Financiële verslaggeving

Uitbestedingsrisico

Een belangrijk risico is het risico van uitbesteding. De administratie van het Fonds is uitbesteed. De uitbestededpartner kan door omstandigheden niet in staat zijn de administratie op adequate wijze te voeren of maakt door het niet-beschikbaar zijn van personeel met voldoende kennis fouten in het voeren van de administratie. De Beheerder overlegt periodiek over de administratie van het Fonds. Daarbij worden zaken die spelen/aandacht vergen doorgenomen. De Beheerder neemt de rapportages over het Fonds door met de administrateur. De Beheerder acht daarom dit risico als beperkt.

De strategie ten aanzien van dit risico is *Mitigation/Avoidance*. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als gemiddeld ingeschat. De kans als laag.

Juridische en compliance risico's

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is politiek. Wijzigen van bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld huurwetgeving, energiebeleid, verduurzaming en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad. Het is niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren wijzigt. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de Participanten en Earn-out Gerechtigden tot gevolg kunnen hebben. Het Fonds laat zich adviseren door professionals en zal waar nodig op veranderingen in wetgeving anticiperen.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Mitigation*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van het Fonds is een groot aantal partijen betrokken geweest. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan over bijvoorbeeld de fiscale structuur van het Fonds, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen.

Daarnaast kan het zijn dat het Fonds wordt geconfronteerd met juridische procedures aangespannen door bijvoorbeeld dienstverleners, participanten, huurders of verkopers en kopers van vastgoed. Verder is het mogelijk dat wetgeving verandert op bijvoorbeeld het gebied van huurrecht, belastingrecht en de verhuurderheffing. Een en ander kan een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties A en B. De Beheerder is ervan overtuigd dat het Fonds met de grootst mogelijk zorg is opgezet en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

Fiscaal risico

Het Fonds heeft een tax ruling ontvangen van de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft bevestigd dat geen overdrachtsbelasting van toepassing was en is voor het gehele herstructureringsproces, waarbij het economisch eigendom in 2018 is overgedragen aan de Master Fondsen.

Indien de Nederlandse overheid besluit wijzigingen door te voeren in de fiscale wetgeving welke van toepassing is op het Fonds kan dit invloed hebben op het resultaat van het Fonds. Het Fonds heeft zich laten adviseren door specialisten op gebied van fiscaal recht en denk daarmee dit risico beperkt te hebben.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

4.8 BELONINGSBELEID

Het Fonds wordt beheerd door ACFM. Het beloningsbeleid wordt door ACFM 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 het Fonds. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de Beheerder en het Fonds in zijn beheer of de beleggers in het Fonds 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. ACFM kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het beloningsbeleid van ACFM kunt u downloaden op de internetsite www.acvastgoednederland.nl. Een toewijzing aan de individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

Beheervergoeding voor de Beheerder

De vergoeding die het Fonds voor fund en assetmanagement aan de Arcona Capital tot en met 2024 heeft betaald is weergegeven in het jaarverslag 2024. De vergoeding die het Fonds in 2025 aan de Arcona Capital voor fund- en assetmanagement heeft betaald en zal betalen wordt in het jaarverslag 2025 opgenomen. Gedurende de eerste zes maanden van 2025 (2024: nul) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds.

De Beheerder heeft vier (4) werknemers in dienst (2024: vier werknemers). De managing directors van de Beheerder zijn in dienst van Arcona Capital Fund Management B.V. (twee), Arcona Capital Nederland N.V. (één) en Arcona Capital GmbH (één). De Beheerder ontvangt een vaste beheervergoeding, beschreven in het prospectus en het bijbehorende addendum.

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen ACFM is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- De leden van de directie van ACFM; 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.

4.9 CORPORATE GOVERNANCE

De Beheerder heeft gedurende de verslagperiode verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 van het Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving.

Op grond hiervan verklaren wij als Beheerder van het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 van het Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo. De Beheerder verklaart hierbij dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

4.10 AIFMD

Op 22 juli 2013 is in Nederland de AIFM-richtlijn (*Alternative Investment Fund Managers Directive*, **AIFMD**) in werking getreden. Een Beheerder die op 21 juli 2013 bevoegd in het kader van zijn beroep of bedrijf in Nederland alternatieve beleggingsinstellingen beheert (wat van toepassing is voor de Beheerder), heeft de mogelijkheid om gebruik te maken van een overgangsjaar.

Aangezien de Beheerder op 21 juli 2013 al in het bezit was van een Wft-vergunning, houdt het overgangsjaar in dat de Wft-vergunning na een jaar van rechtswege overgaat in een AIFMD-vergunning. Met ingang van 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. Een van de voorwaarden om te voldoen aan de AIFMD-wetgeving betreft de aanstelling van een bewaarder voor het Fonds.

ACFM heeft als bewaarder CSC Depositary B.V., gevestigd te Maarsbergen.

Amsterdam, 26 augustus 2025

The Managing Board, Arcona Capital Fund Management B.V.

G.St.J. Barker LLB, Managing director

M.T.H. Blokland QCO, Managing director

M. van der Laan, Managing director

Drs. P.H.J. Mars, Managing director

5 DE PORTEFEUILLE

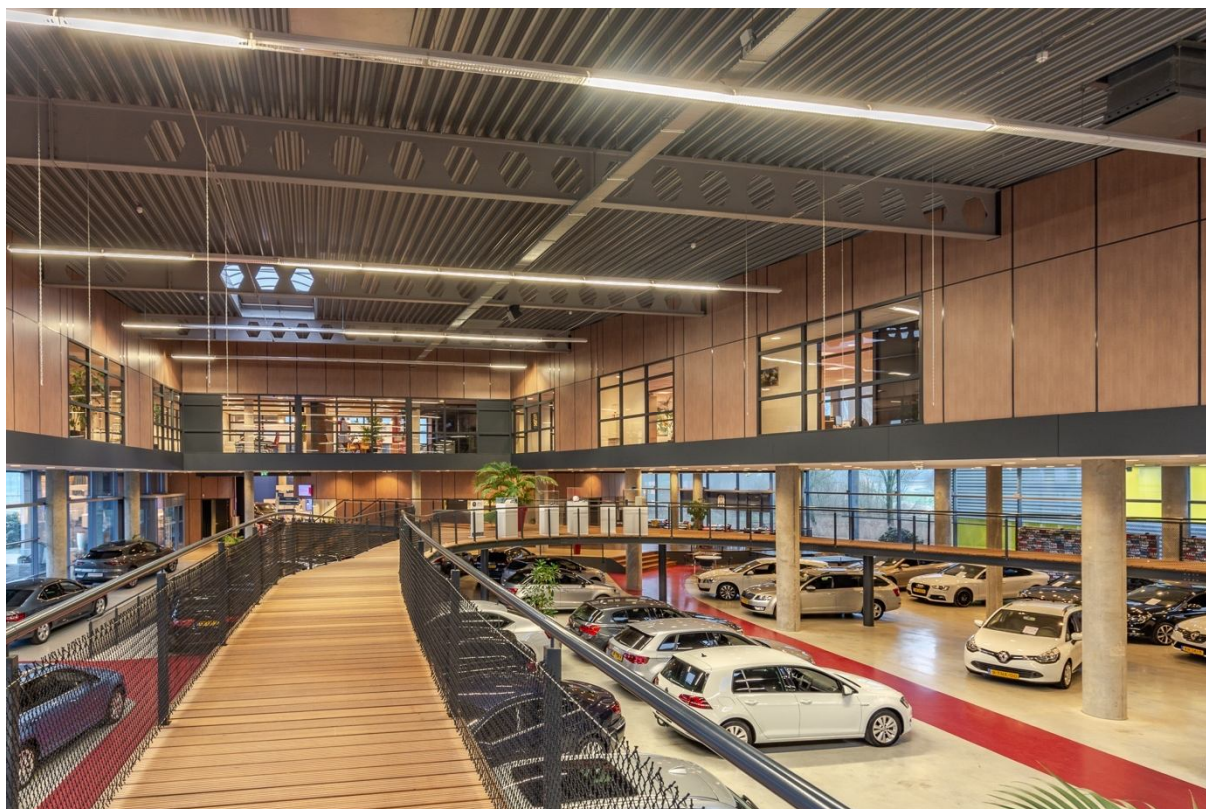
Het Fonds houdt per 30 juni 2025 in het economisch eigendom van twee vastgoedobjecten.



Het Fonds houdt het economisch eigendom van een kantoorgebouw gelegen aan de Neherkade 3000 – 3140, Stieltjesstraat 3, 3a in Den Haag. Het kantoorgebouw is verhuurd aan Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland en De Beek Groep B.V.

Het huurcontract met Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland loopt tot 31 december 2026. Het huurcontract met De Beek Groep B.V. is in 2019 afgesloten. Het kantoorgebouw is per 30 juni 2025 volledig verhuurd.

Gebouwd in (jaar)	1973	Parkeerplaatsen (buiten)	98
Laatste renovatie (jaar)	2022	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	6.655	Juridische status	Appartementsrecht
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	8.146		



Het Fonds houdt het economisch eigendom van een moderne retaillocatie gelegen aan de Trondheimweg 5 in Groningen. De locatie is tot eind augustus verhuurd aan een Groningse studentenvereniging.

Gebouwd in (jaar)	2008	Parkeerplaatsen (buiten)	50
Gerenoveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m²)	13.825	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m²)	13.040		

HALFJAARREKENING

Balans per 30 juni 2025

Winst-en-verliesrekening 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025

Kasstroomoverzicht 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 30 juni 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening 1 januari 2025 t/m 30 juni 2025

Overige toelichtingen

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

		01-01-2025 / 30-06-2025		01-01-2024 / 30-06-2024	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
Bruto huuropbrengsten	(10)	590.325		0	
Doorberekende servicekosten	(11)	17.612		0	
Servicekosten	(12)	-54.640		0	
Exploitatiekosten	(13)	-105.470		0	
			447.827		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
	(14)				
Vastgoedbeleggingen		17.023		0	
Kapitaalbelangen Master Fondsen		0		215.130	
			17.023		215.130
Som der bedrijfsopbrengsten			464.850		215.130
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(15)	21.255		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(16)	217		0	
Overige bedrijfskosten	(17)	69.856		61.174	
			91.328		61.174
Resultaat			373.522		153.956

3 KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	01-01-2025 / 30-06-2025		01-01-2024 / 30-06-2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat	373.522		153.956	
Aanpassingen voor:				
Waardeveranderingen van beleggingen	0		-215.130	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	-41.640		-70.189	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	23.505		-19.801	
		355.387		-151.164
Investerings in vastgoedbeleggingen		-29.368		0
Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen		-1.600		0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		324.419		-151.164
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Afname overige langlopende schulden		-5.167		-222.756
		319.252		-373.920

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van AC Vastgoed Nederland C.V. (hierna genoemd: het Fonds), bestaan voornamelijk uit het beleggen in Nederlands vastgoed.

De bestuurder van AC Vastgoed Nederland C.V. is Arcona Capital Fund Management B.V. De bestuurder streeft er naar de portefeuille van vastgoedbeleggingen binnen een periode van vijf jaar na de oprichting van het Fonds te verkopen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

AC Vastgoed Nederland C.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, is feitelijk gevestigd aan De entree 55, 1101 BH te Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 75427419.

AC Vastgoed Nederland C.V. is een closed-end beleggingsfonds volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bestuurder van AC Vastgoed Nederland C.V. is Arcona Capital Fund Management B.V. De beherend vennoot is AC Vastgoed Beheer B.V.

AC Vastgoed Nederland C.V. houdt alleen het economische eigendom van de activa (vastgoedbeleggingen, liquide middelen etc.). Het juridisch eigendom van de activa met betrekking tot de vastgoedbelegging gelegen aan de Neherkade 3000-3140 te Den Haag wordt gehouden door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A. Het juridisch eigendom van de activa met betrekking tot de vastgoedbelegging gelegen aan de Trondheimweg 5 te Groningen wordt gehouden door Stichting Bewaarder Juridische Eigenom Aefides Vastgoed XV. Het juridische eigendom van de resterende activa van AC Vastgoed Nederland C.V. wordt gehouden door Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer. Het juridische eigendom is afgescheiden van het economische eigendom.

CSC Depositary B.V. (Maarsbergen) is benoemd als AIFMD-bewaarder volgens de Wft (artikel 4:62).

CSC Governance B.V. (Maarsbergen) trad tot 9 april 2025 op als bestuurder van Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer en is benoemd op 20 september 2019. CSC Governance B.V. heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank (DNB) volgens de Wet toezicht trustkantoren.

Per 9 april 2025 treden mevrouw M.T.H. Blokland QCO en de heer M. van der Laan B.Sc. op als bestuurslid van Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer en hebben per 9 april 2025 CSC Governance B.V. als bestuurder vervangen.

Schattingen

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

Schattingen door de Beheerder met een belangrijke invloed op de in de halfjaarrekening opgenomen bedragen zijn:

- de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Verbonden partijen

Met betrekking tot AC Vastgoed Nederland C.V. worden de volgende categorieën verbonden partijen onderkend:

A Managers op sleutelposities;

B Grote beleggers (tenminste 20% stemrecht);

C Alle entiteiten binnen de groep "Arcona Capital";

D Beleggingsfondsen of beleggingsondernemingen waarover een entiteit behorend tot "Arcona Capital" het beheer voert;

E Investerings van Arcona Capital, waarin Arcona Capital invloed van betekenis heeft (tenminste 20% stemrecht).

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE HALFJAARREKENING

De halfjaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en RJ 394 "Tussentijdse berichten", zoals gepubliceerd door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De halfjaarrekening wordt opgesteld in euro, zijnde de functionele valuta van AC Vastgoed Nederland C.V.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen.

Baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de verslagperiode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de halfjaarrekening bekend zijn geworden.

Toekomstparagraaf

AC Vastgoed Nederland C.V. kan aan haar verplichtingen jegens schuldeisers voldoen. Het Fonds had per 30 juni 2025 een kaspositie van circa € 1,81 miljoen.

Looptijd Fonds

In het prospectus op pagina 41 is bepaald dat een onbepaalde looptijd voor het Fonds van toepassing is, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat vastgoed binnen die beoogde periode (van drie jaar) verkocht kan worden.

Ten aanzien van het object in Groningen heeft de Beheerder verschillende opties onderzocht. De Beheerder vindt de optie ontwikkeling naar mix-use (kantoren, light industrieel en self-storage) veruit de best optie: er wordt in een relatief korte periode van 18 maanden met een relatief lager risico mede door de gefaseerde ontwikkeling aanzienlijke waarde gecreëerd. Volgens berekeningen kan deze € 3 miljoen bedragen. De vergadering heeft op 7 augustus 2025 het herontwikkelingsvoorstel goedgekeurd.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

De rentabiliteit van het object in Den Haag wordt in de nabije toekomst mede bepaald door de rente die voor de herfinanciering betaald moet worden. Daarnaast kan een vergunning voor onbepaalde tijd voor de grote huurder De Beek Groep in het vastgoedobject positieve effecten hebben zoals een grotere liquiditeit (meer aantrekkelijk) of een hogere waarde (risico van vergunning voor bepaalde tijd is dan weggenomen).

CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

De Beheerder is van mening dat de continuïteit van het Fonds niet in gevaar is en vindt dat er sprake is van een going concern situatie.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva staan beschreven in de jaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

De grondslagen voor de bepaling van het resultaat staan beschreven in de jaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

De grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht staan beschreven in de jaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 30 JUNI 2025

BELEGGINGEN**1. Vastgoedbeleggingen**

	Vastgoed- beleggingen	Lease incentives	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	14.009.368	160.632	14.170.000
Investerings	29.368	0	29.368
Veranderingen van de reële waarde	17.023	-17.023	0
Boekwaarde per 30 juni 2025	<u>14.055.759</u>	<u>143.609</u>	<u>14.199.368</u>

	2025	2024
	€	€
Vastgoedbeleggingen		
Stand per 1 januari	14.009.368	0
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	0	14.009.368
Investerings	29.368	0
Veranderingen van de reële waarde	17.023	0
Stand per 30 juni / 31 december	<u>14.055.759</u>	<u>14.009.368</u>

Lease incentives

Stand per 1 januari	160.632	0
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	0	160.632
Veranderingen van de reële waarde	-17.023	0
Stand per 30 juni / 31 december	<u>143.609</u>	<u>160.632</u>

Specificatie vastgoedbeleggingen

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Den Haag, Neherkade 3000-3140		
Groningen, Trondheimweg 5		
	<u>14.199.368</u>	<u>14.170.000</u>

Eigendom

Het economische eigendom van de vastgoedbeleggingen wordt gehouden door AC Vastgoed Nederland C.V. Het juridische eigendom van de vastgoedbeleggingen wordt gehouden door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI, Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A en Stichting Bewaarder Juridische Eigenom Aefides Vastgoed XV. Er is geen waarde toegekend aan het juridisch eigendom van de vastgoedbeleggingen.

Bepaling van de reële waarde

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per einde van de verslagperiode is door de beheerder vastgesteld op basis van de taxatiewaarde, zoals vastgesteld door de externe taxateur ultimo voorgaande verslagperiode, vermeerderd met de investeringen, voor zover van toepassing, die gedurende de verslagperiode zijn verricht.

VORDERINGEN

Hieronder zijn vorderingen en overlopende activa opgenomen met een resterende looptijd korter dan één jaar.

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
2. Overige vorderingen		
Belastingen	0	10.550
Overige vorderingen	41.237	40.848
	<u>41.237</u>	<u>51.398</u>
Belastingen		
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>10.550</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	14.700	14.700
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	5.768	5.768
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	656	656
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	20.113	19.724
	<u>41.237</u>	<u>40.848</u>

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
3. Overlopende activa		
Property management fee	12.640	12.640
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	17.776	1.315
Servicekosten	3.570	1.611
Belastingen	29.600	0
Kosten bewaarder AIFMD	3.781	0
	<u>67.367</u>	<u>15.566</u>

OVERIGE ACTIVA**4. Vaste activa****Materiële vaste activa**

Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen	<u>97.899</u>	<u>96.299</u>
---	---------------	---------------

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	<u>1.806.581</u>	<u>1.487.329</u>
--------------------	------------------	------------------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking van AC Vastgoed Nederland C.V.

6. VERMOGEN

	Kapitaal contributie	Wettelijke reserve kapitaal- belangen	Wettelijke her- waarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	6.665.100	3.585.346	0	5.410.796	15.661.242
Resultaat verslagperiode	0	0	0	-304.366	-304.366
Uitkering preferent rendement	0	0	0	-399.900	-399.900
Mutatie herwaarderingsreserve	0	0	3.539.393	-3.539.393	0
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	0	-3.585.346	0	3.585.346	0
Stand per 1 januari 2025	6.665.100	0	3.539.393	4.752.483	14.956.976
Resultaat verslagperiode	0	0	0	373.522	373.522
Mutatie herwaarderingsreserve	0	0	17.023	-17.023	0
Stand per 30 juni 2025	6.665.100	0	3.556.416	5.108.982	15.330.498

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Kapitaal contributie		
100 Participaties (A) Beherend vennoot nominaal € 1,00	100	100
2.666 Participaties (A) Commanditair vennoten nominaal € 2.500,00	6.665.000	6.665.000
	6.665.100	6.665.100

Vergelijkend overzicht intrinsieke waarde

	30-6-2025	31-12-2024	30-6-2024
Intrinsieke waarde (in €) t.b.v. Commanditair Vennoten met Participaties (A)	15 330 398	14 956 876	15 815 098
Aantal Participaties (A) Commanditair Vennoten	2 666	2 666	2 666
Intrinsieke waarde (in €) per Participatie (A) t.b.v. Commanditair Vennoten	5 750,34	5 610,23	5 932,14

In de berekening van de intrinsieke waarde van AC Vastgoed Nederland C.V., alsmede de intrinsieke waarde per Participatie (A) is geen rekening gehouden met:

- de participaties van de beherend vennoot, aangezien de beherend vennoot niet deelt in de winst van AC Vastgoed Nederland C.V., behoudens jaarlijks 1% over haar eigen kapitaalcontributie ter grootte van € 100;
- de waarde van de earn-out van participaties (B).

7. VOORZIENINGEN

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening winstdelingsvergoeding	191.107	191.107

Per 30 juni 2025 heeft de voorziening winstdelingsvergoeding betrekking op de verkopen van de volgende vastgoedbeleggingen:

- 1 Haarlem, Schipholpoort 2;
- 2 Almere, Louis Armstrongweg 2-16;
- 3 Beilen, Bathoorn 2;
- 4 Groningen, Leonard Springerlaan 27;
- 5 Heerenveen, Abe Lenstra Boulevard 42 en 44;
- 6 Amsterdam, Kollenbergweg 56;
- 7 Arnhem, Nieuwe Overstraat 65;
- 8 Rotterdam, Dynamostraat 16-22;
- 9 Doorwerth, Kabeljauwallee 35;
- 10 Paterswolde, Groningerweg 19;
- 11 Dokkum, Rondweg-West 92;
- 12 Leeuwarden, Badweg 2-4;
- 13 Den Helder, Industrieweg 35.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN**Overige schulden**

Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	294.106	299.273
--	---------	---------

Dit betreft een schuld van AC Vastgoed Nederland C.V. aan de oud-participanten van de voormalige CV's, als onderdeel van de koopprijs van de vastgoedportefeuille (i.c. de 100%-belangen in de Master Fondsen) door AC Vastgoed Nederland C.V. van de voormalige CV's, zoals opgenomen in de "Overeenkomst van verkoop en overdracht" d.d. 20 september 2019 tussen de 10 voormalige CV's als overdragende partijen enerzijds en AC Vastgoed Nederland C.V. als verkrijgende partij anderzijds. Het earn-out recht geeft de oud-participanten recht op winstuitkeringen die AC Vastgoed Nederland C.V. kan doen indien zij gelden ontvangt. De hoogte van de verplichting is berekend op basis van 4% van de oorspronkelijke inleg van de participanten in de voormalige CV's van € 44.824.200). Over deze schuld wordt geen rente berekend.

Gedurende de verslagperiode is € 5.167 uitbetaald.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

Hieronder zijn schulden en overlopende passiva opgenomen met een resterende looptijd korter dan één jaar.

	30-6-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	17.629	47.061
Belastingen		
Omzetbelasting	29.097	0
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	11.935	11.935
Overlopende passiva	338.080	314.240
	350.015	326.175
Overige schulden		
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	2.239	2.239
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	3.321	3.321
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	2.538	2.538
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	3.185	3.185
	11.935	11.935
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen huur	270.445	209.122
Accountantskosten	42.250	29.750
Taxatiekosten	1.850	3.700
AIFMD bewaarder	0	3.227
Administratiekosten	12.200	7.985
Advieskosten	0	41.997
Servicekosten	0	9.109
Asset management fee	3.543	3.675
Beheervergoeding	3.543	3.674
Overige algemene kosten	4.249	2.001
	338.080	314.240

6 TOELICHTING WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI 2025 T/M 30 JUNI 2025

	01-01-2025 / 30-06-2025	01-01-2024 / 30-06-2024
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	590.325	0
Doorberekende servicekosten	17.612	0
Servicekosten	-54.640	0
Exploitatiekosten	-105.470	0
	<u>447.827</u>	<u>0</u>
10. Bruto huuropbrengsten		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	170.108	0
Huuropbrengsten (zonder BTW)	380.300	0
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	21.504	0
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	5.094	0
BTW-compensatie	19.604	0
Amortisatie lease incentives	-17.023	0
Overige huuropbrengsten	10.738	0
	<u>590.325</u>	<u>0</u>
11. Doorberekende servicekosten		
Doorberekende servicekosten	<u>17.612</u>	<u>0</u>
12. Servicekosten		
Servicekosten	-28.899	0
Servicekosten in verband met leegstand	-25.741	0
	<u>-54.640</u>	<u>0</u>
13. Exploitatiekosten		
Property management fee	-25.281	0
Asset management fee	-21.255	0
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	-18.275	0
Belastingen	-26.095	0
Onderhoudskosten	-13.107	0
Belastingen voorgaande jaren	-1.457	0
	<u>-105.470</u>	<u>0</u>

	01-01-2025 / 30-06-2025	01-01-2024 / 30-06-2024
	€	€
14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	17.023	0
Kapitaalbelangen Master Fondsen	0	215.130
	<u>17.023</u>	<u>215.130</u>
15. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	<u>21.255</u>	<u>0</u>
16. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	<u>217</u>	<u>0</u>
17. Overige bedrijfskosten		
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	12.500	25.000
Administratiekosten	14.045	10.186
Advieskosten	0	762
Verzekeringen	2.250	4.340
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	13.878	3.304
Taxatiekosten	1.850	0
Kosten bewaarder AIFMD	7.491	10.270
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	1.000	0
Niet-aftrekbare voorbelasting	11.147	0
Overige algemene kosten	5.695	361
Correctie kosten bewaarder AIFMD voorgaande jaren	0	6.951
	<u>69.856</u>	<u>61.174</u>

7 OVERIGE TOELICHTING

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op de vergadering van vennoten van 7 augustus 2025 hebben de aanwezige vennoten het voorstel tot herontwikkeling van het vastgoedobject in Groningen in een mult-use object breed gesteund. Onderdeel van het voorstel waren de volgende mutaties in de voorwaarden ten aanzien van de beloning van de Beheerder:

- aanpassing van de asset managementvergoeding voor een periode van 18 maanden naar € 7.500 exclusief BTW per maand;
- aanpassing van de fund managementvergoeding voor een periode van 18 maanden naar € 3.750 per maand;
- het laten vervallen van de winstdelingsvergoeding regeling voor het vastgoedobject in Groningen.

Er hebben geen overige belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren er geen personeelsleden in dienst.

Ondertekening van de halfjaarrekening

Opmaak halfjaarrekening

De door de beheerder opgemaakte halfjaarrekening, d.d. 26 augustus 2025, is aldus ondertekend door het bestuur.

Amsterdam, 26 augustus 2025

Arcona Capital Fund Management B.V., namens
Arcona Beheer BV

G.St.J. Barker LLB

P.H.J. Mars M.Sc.

M. van der Laan B.Sc.

M.T.H. Blokland QCO

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Persoonlijke belangen

Gedurende de verslagperiode hebben managers de volgende directe belangen gehad in AC Vastgoed Nederland C.V.:

- de heer P.H.J. Mars hield 20 participaties. De partner van de heer P.H.J. Mars, mevrouw P.E.M.M. Bökkerink, hield 14 participaties;
- de heer M. van der Laan hield 4 participaties;
- mevrouw M.T.H. Blokland hield 4 participaties.

Gedurende de verslagperiode hebben managers in sleutelposities geen indirecte belangen gehad in AC Vastgoed Nederland C.V.

2 Deskundigenonderzoek

De in dit halfjaarrapport opgenomen gegevens zijn niet gecontroleerd door een deskundige als bedoeld in artikel 393 Boek 2, Titel 9 Burgerlijk Wetboek (accountantscontrole). Ook zijn geen beoordelings- of samenstellingswerkzaamheden verricht.

BIJLAGEN

1 WINST-EN-VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG) MET VERGELIJKENDE CIJFERS (GECONSOLIDEERD)
1.1 Toelichting winst-en-verliesrekening 2025 (enkelvoudig) met vergelijkende cijfers 2024 (geconsolideerd)

Middels de overeenkomst van overdracht d.d. 31 december 2024 heeft AC Den Haag 6 C.V. en AC Groningen 15 C.V. (beide als overdragende partij) bij wijze van liquidatie-uitkering het economisch belang overgedragen aan AC Vastgoed Nederland C.V. (als verkrijgende partij) door middel van cessie, schuldoverneming en contractsoverneming. AC Vastgoed Nederland C.V. aanvaardt het economisch belang en neemt alle rechten en verplichtingen die daarmee verband houden over van AC Den Haag 6 C.V. en AC Groningen 15 C.V.

Als gevolg van voorgaande is er geen sprake van een "groep" met ingang van 31 december 2024.

De vergelijkende cijfers van de winst-en-verliesrekening 2025 over de vergelijkbare periode zijn geconsolideerde cijfers die ten behoeve van het inzicht (in de vergelijking) zijn opgenomen. De geconsolideerde cijfers over de vergelijkbare periode 2024 zijn ontleend aan de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2024, zoals opgenomen in de halfjaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V.

2 WINST-EN-VERLIESREKENING 2025 (ENKELVOUDIG) MET VERGELIJKENDE CIJFERS 2024 (GECONSOLIDEERD)

		01-01-2025 / 30-06-2025 (enkelvoudig)		01-01-2024 / 30-06-2024 (geconsolideerd)	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
Bruto huuropbrengsten	(1)	590.325		402.053	
Doorberekende servicekosten	(2)	17.612		18.500	
Servicekosten	(3)	-54.640		-58.998	
Exploitatiekosten	(4)	-105.470		-112.394	
			447.827		249.161
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
				(5)	
Vastgoedbeleggingen			17.023		17.023
Som der bedrijfsopbrengsten			464.850		266.184
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(6)	-21.255		-22.050	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(7)	-217		-1.240	
Overige bedrijfskosten	(8)	-69.856		-88.938	
			-91.328		-112.228
Resultaat			373.522		153.956

3 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025 (ENKELVOUDIG) MET VERGELIJKENDE CIJFERS 2024 (GECONSOLIDEERD)

	01-01-2025 / 30-06-2025 (enkelvoudig)	01-01-2024 / 30-06-2024 (geconso- lideerd)
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	590.325	402.053
Doorberekende servicekosten	17.612	18.500
Servicekosten	-54.640	-58.998
Exploitatiekosten	-105.470	-112.394
	<u>447.827</u>	<u>249.161</u>
1. Bruto huuropbrengsten		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	170.108	24.316
Huuropbrengsten (zonder BTW)	380.300	350.505
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (BTW hoog)	0	1.767
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	21.504	20.858
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	5.094	0
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	0	4.941
BTW-compensatie	19.604	18.189
Huurskortingen	0	-1.500
Amortisatie lease incentives	-17.023	-17.023
Overige huuropbrengsten	10.738	0
	<u>590.325</u>	<u>402.053</u>
2. Doorberekende servicekosten		
Doorberekende servicekosten	<u>17.612</u>	<u>18.500</u>
3. Servicekosten		
Servicekosten	-28.899	-10.553
Servicekosten in verband met leegstand	-25.741	-48.445
	<u>-54.640</u>	<u>-58.998</u>

	01-01-2025 / 30-06-2025 (enkelvoudig)	01-01-2024 / 30-06-2024 (geconso- lideerd)
	€	€
4. Exploitatiekosten		
Property management fee	-25.281	-25.281
Asset management fee	-21.255	-22.050
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	-18.275	-17.857
Belastingen	-26.095	-27.933
Onderhoudskosten	-13.107	-12.703
Belastingen voorgaande jaren	-1.457	-6.570
	<u>-105.470</u>	<u>-112.394</u>
5. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>17.023</u>	<u>17.023</u>
6. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	<u>21.255</u>	<u>22.050</u>
7. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	<u>217</u>	<u>1.240</u>

	01-01-2025 / 30-06-2025 (enkelvoudig)	01-01-2024 / 30-06-2024 (geconso- lideerd)
	€	€
8. Overige bedrijfskosten		
Algemene kosten	69.856	88.938
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	12.500	29.500
Administratiekosten	14.045	16.978
Advieskosten	0	762
Verzekeringen	2.250	4.340
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	13.878	11.095
Taxatiekosten	1.850	1.500
Kosten bewaarder AIFMD	7.491	10.270
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	1.000	750
Niet-aftrekbare voorbelasting	11.147	10.258
Betalingsverschillen	0	90
Overige algemene kosten	5.695	1.081
	69.856	86.624
Correctie kosten directievoering Stichtingen Bewaarder voorgaande jaren	0	-4.637
Correctie kosten bewaarder AIFMD voorgaande jaren	0	6.951
	69.856	88.938