

Notulen van de virtuele Algemene Vergadering van Vennoten d.d. 22 juni 2021 om 16:00 uur van  
**AC Vastgoed Nederland C.V. (de CV)**

Aanwezig:

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

Drs. P. H. J. Mars

H. H. Visscher

M. T. H. Blokland BBA, notulist.

Afwezig namens de directie:

G. St. J. Barker LLB FRICS

*Vennoten*

Uit de presentielijst blijkt dat:

- de geregistreerde vennoten die virtueel de vergadering bijwonen samen 200 participaties vertegenwoordigen;
- de vennoten die zich bij volmacht hebben laten vertegenwoordigen 240 participaties vertegenwoordigen, zodat derhalve 440 stemmen kunnen worden uitgebracht, zijnde 24,72% van het totale geplaatste kapitaal van de CV.

**AGENDA:**

1. Opening;
2. Stand van Zaken;
3. Verslag van de directie over het boekjaar 2020;
4. Vaststelling van de Jaarrekening over 2020;
5. Begroting 2021 en 2022;
6. Rondvraag;
7. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Het voorstel van de beherend vennoot is om Hilbert Visscher te benoemen als voorzitter van de vergadering en Marike Blokland als notulist.

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

2. Stand van zaken

De heer Mars geeft een toelichting op de ontwikkelingen in 2020 aan de hand van de presentatie die integraal deel uitmaakt van de notulen. In 2020 zijn vier vastgoedobjecten (Groningen, Beilen, Heerenveen en Amsterdam) verkocht boven de (gezamenlijke) taxatiewaarde van eind 2019. Van de verkoopopbrengst is EUR 5,48 miljoen afgelost op de financiering van DRC Capital. Verder is in 2020 de openstaande rente op de investeerdersleningen (tot 20 september 2019) betaald.

De impact van de COVID-19 crisis was met name voor de Fletcher hotels voelbaar. Met Fletcher is, in ruil voor de verstrekte huurkorting van EUR 79.200, een verlenging van het huurcontract voor het hotel in Paterswolde met drie jaar tot medio 2027 overeengekomen

Door de verkopen is de weging van de vastgoedobjecten Rotterdam en Den Haag nu 49,3% van de totale taxatiewaarde. De bezettingsgraad van de portefeuille is door de verkopen 93,4%.

#### *Waarde vastgoed*

De heer Mars geeft een toelichting op de taxatie van de portefeuille per september 2020. Als gevolg van de pandemie is de totale waarde gedaald. De waarde van het gebouw in Arnhem is gestegen.

#### *Kerncijfers per ultimo 2020*

Aan de hand van een tabel worden de kerncijfers per eind 2020 vergeleken met de cijfers per eind 2019. De inkomsten daalden als gevolg van COVID-19 (m.n. hotels en evenementenbranche) en de verkopen in 2020. In 2021 is alle huur tot op heden geïncasseerd, en zijn geen verzoeken tot huurkorting ontvangen.

#### *Vooruitzichten*

De heer Mars geeft aan dat het prospectus voor de tweede emissie een tijdrovend proces is. De tweede emissie staat nu gepland voor eind Q3 2021. De maximale omvang is EUR 7,5 miljoen.

De opbrengst wordt gebruikt

- 1) voor betaling preferent rendement van 12% vanaf 21 september 2019
- 2) voor de gemaakte kosten;
- 3) voor investeringen in de objecten.

De huidige participanten kunnen dan aangeven of zij (gedeeltelijk) uitgekocht willen worden (tegen nominale waarde plus 12% vergoeding).

#### *Na de tweede emissie*

Het is niet mogelijk te beginnen met verkoop van gebouwen als de tweede emissie (nog) niet is afgerond. De verkoopopbrengsten worden gebruikt voor aflossing op de lening van DRC en (naar verwachting) betaling van het voorschot van EUR 1,8 miljoen aan de *earn-out* gerechtigden.

Het huurcontract met de firma Hitachi [automall in Groningen] loopt af per augustus 2023 en is door de huurder formeel opgezegd. Asset management zal met Hitachi in contact treden over de opties na augustus 2023.

### 3. Verslag van de directie

De heer Mars geeft een toelichting op de balans 2020. De post liquide middelen op de balans bedraagt EUR 3,8 miljoen en geeft aan dat de CV een aardige buffer heeft al moeten hier de rentebetalingen van januari 2021 nog vanaf. Het eigen vermogen is ten opzichte van 2019 licht gedaald. Dit heeft te maken met de lagere huurinkomsten gedurende 2020 en de lagere taxatiewaarden. De schuld aan DRC is afgenomen ten opzichte van 2019.

Voorts wordt de resultatenrekening toegelicht. De rentekosten nemen af als gevolg van de aflossing op de lening en de lagere rente. De winst in 2019 van EUR 14 miljoen was meer boekhoudkundig van aard en heeft te maken met de korting op de afkoop van het portfolio in 2018 hetgeen in de resultatenrekening van 2019 meegenomen is.

De heer *Van der Bos* vraagt waarom er belasting betaald wordt terwijl er sprake is van een negatief resultaat. De heer *Visscher* antwoordt dat dit te maken heeft met de verschuldigde belasting uit hoofde van een andere vennootschap 'Inspiratis I BV' welke onderdeel uit maakt van de structuur. Dit zal in de notulen nader worden uitgelegd. [*Naschrift: Inspiratis B.V. was in 2020 een netto belastingbetaler*].

Er zijn geen aanvullende vragen over de jaarrekening.

4. Vaststelling van de jaarrekening over 2020

De voorzitter brengt vervolgens de vaststelling van de jaarrekening over 2020 in stemming. De jaarrekening wordt door de Algemene Vergadering van Vennoten per acclamatie wordt vastgesteld. Het resultaat wordt aan de reserves toegevoegd.

5. Begroting 2021 en 2022

De cijfers van de begroting voor 2021 en 2022 worden toegelicht

Voor 2021 is de begroting opgesteld op basis van de verwachte huurinkomsten. Daarbij is geen rekening gehouden met verkoop van gebouwen. De kosten voor fund management en asset management door Arcona Capital zijn weergegeven en bedragen samen 0,6% over de totale taxatiewaarde.

De heer Mars geeft aan dat de prognose van de winst in 2021 van ruim EUR 400.000 vrij nauwkeurig te voorspellen is op basis van de cijfers over het eerste kwartaal en de ontwikkelingen gedurende het tweede kwartaal 2021.

6. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

De directie deelt mee dat als er op een later tijdstip nog vragen zijn over de presentatie of indien behoefte is om meer informatie te ontvangen over een mogelijke deelname aan de tweede emissie, dan is een persoonlijk onderhoud mogelijk.

7. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter onder dankzegging aan de aanwezigen de vergadering.

Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan de directie worden gezonden, opdat de directie van de besluitvorming aantekening kan maken.

Deze notulen zijn op \_\_\_\_\_ 2021 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

\_\_\_\_\_  
H.H. Visscher

\_\_\_\_\_  
M. T. H. Blokland