



JAARVERSLAG 2024

AC VASTGOED NEDERLAND CV

INHOUDSOPGAVE

Pagina

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	29
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	31
3	Kasstroomoverzicht 2024	32
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	33
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	42
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	56
7	Overige toelichting	63

OVERIGE GEGEVENS

1	Uitkeerbare gelden	65
2	Persoonlijke belangen	65
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	65

BIJLAGEN

AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Kerncijfers

De kerncijfers bevatten cijfers per 31 december 2024, over 2024, per 31 december 2023 en over 2023. De cijfers zijn ontleend uit de jaarrekening 2024 en de geconsolideerde jaarrekening van 2023.

Kengetallen

	31-12 2024	31-12-2023	Verandering
Eigen vermogen (in EUR)	14.956.976	15.661.242	-/- 704.266
Totaal uitgekeerd preferent rendement (in EUR)	1.799.550	1.399.650	+ 399.900
Totaal uitgekeerd preferent rendement (in % van inleg)	27,0	21,0	+ 6,0
Omvang vordering Earn-out gerechtigden op Fonds (in EUR)	299.273	561.729	-/- 262.456
Waarde vastgoedbeleggingen (in EUR)	14.170.000	14.700.000	-/- 530.000
Boekwaarde vastgoed eind boekjaar (in EUR)	14.009.368	14.505.321	-/- 495.953
Lease incentives (in EUR)	160.632	194.679	-/- 34.047
Aantal vastgoedobjecten per ultimo	2	2	0
Huuropbrengsten boekjaar (exclusief amortisatie) (in EUR)	846.322	1.880.375	-/- 1.034.063
Verhuurbaar oppervlak (in m ²)	21.186	21.186	0
Verkocht verhuurbaar oppervlak in jaar (in m ²)	0	1.910	-/- 1.910
Verhuurd oppervlak eind boekjaar (in m ²)	8.146	8.146	0
Verkocht verhuurd oppervlak in boekjaar (in m ²)	0	1.910	-/- 1.910

Commanditair kapitaal

	31-12 2024	31-12-2023	Verandering
Omvang commanditair kapitaal (in EUR)	6.665.100	6.665.100	n.r.
Aantal uitstaande Participaties A	2.666	2.666	n.r.
Aantal commanditaire vennoten	107	107	n.r.
Gemiddelde omvang deelname participant (in EUR)	61.713	61.713	n.r.
Nominale waarde Participatie A (in EUR)	2.500	2.500	n.r.
(niet-gecorrigeerde) Intrinsieke waarde Participatie A ¹ (in EUR)	5.610	5.874	-/- 264
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A ² (in EUR)	4.511	4.671	-/- 160
Uitkeringen per Participatie A (in EUR)	675	525	+ 150

¹ Intrinsieke waarde op basis van omvang eigen vermogen en niet gecorrigeerd voor earn-out.

² Intrinsieke waarde gecorrigeerd voor earn-out, niet gecorrigeerd voor te verwachte kosten, zie hoofdstuk 3.

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**).

Het Fonds was de stille vennoot in twee master fondsen, AC Den Haag 6 C.V. en AC Groningen 15 C.V. Deze master fondsen hadden het economisch eigendom van de twee resterende vastgoedobjecten. Dit economisch eigendom is aan het Fonds per 31 december 2024 overgedragen. De master fondsen zijn opgeheven en uitgeschreven uit de Kamer van Koophandel.

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 directieleden:

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

CSC Governance B.V. treedt op als bestuurslid van Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer en is benoemd op 20 september 2019. CSC Governance B.V. heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank (hierna **DNB**) volgens de Wet toezicht trustkantoren.

Accountant

Stichting Audit Only
Bergweidedijk 2
7418 AD 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.
Boeing Avenue 245
1119 PD SCHIPHOL-RIJK

Depositary

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME MAARSBERGEN

Bestuurder Stichtingen Juridisch eigendom

CSC Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME MAARSBERGEN

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

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN 2024

27 juni 2024 | Beheerder licht plan object Groningen toe

Op de jaarvergadering heeft de Beheerder de plannen voor het vastgoedobject in Groningen toegelicht. Het plan is om zoveel mogelijk verhuurbare vierkante meters te creëren ten behoeve van een mix-use strategie: light industrial, kantoren en self-storage. Om de risico's te beperken wordt gefaseerd ontwikkeld alsmede gepoogd eventuele afspraken met de eindgebruiker voor de self-storage vast te leggen.

De vergadering heeft de plannen positief ontvangen. De Beheerder heeft tevens aangegeven een (gedeeltelijke) exit mogelijk te willen maken voor participanten die een exit willen. Daarnaast beoogt de directie de kosten aanzienlijk terug te dringen.

28 juni 2024 | Halal zegt huurovereenkomst op

Op 28 juni 2024 heeft Halal Voeding en Voedsel Keuringdienst B.V. (hierna **Halal**) de huurovereenkomst inzake de gehuurde kantoorruimte (437 m²) in het vastgoedobject aan de Neherkade 3140 te Den Haag opgezegd. De huurovereenkomst heeft als einddatum 31 december 2024. Halal heeft de kantoorruimte tien jaar gehuurd.

31 december 2024 | Nieuwe taxaties laten waardedaling zien

Onafhankelijke Taxateurs Nederland heeft beide objecten getaxeerd. De gezamenlijke waarde van het vastgoed in Den Haag en Groningen daalde met EUR 530.000 naar EUR 14.170.000. Het vastgoed in Groningen kende de grootste daling. Over de individuele waarden zijn de participanten via een nieuwsbrief reeds geïnformeerd.

Het netto-effect van de waardedaling van het vastgoed op de waarde van een Participatie A is EUR 100 ofwel circa 4%. Het netto-effect van de waardedaling op de waarde van een Participatie B is 0,6%.

31 december 2024 | Versimpeling fondsstructuur goedgekeurd

De Beheerder heeft aan de Participanten A een versimpeling van de fondsstructuur voorgelegd.

De versimpeling van de fondsstructuur houdt kort gezegd in dat de Master Fondsen worden geliquideerd en dat het Fonds het vastgoed in Den Haag en Groningen rechtstreeks gaat houden (de **Versimpeling**). Dit heeft als belangrijk voordeel dat de kosten worden verlaagd, doordat zij niet langer kosten hoeven te betalen voor de instandhouding en administratie van de Master Fondsen (zoals bijvoorbeeld bewaarders en accountantskosten).

Tegelijkertijd vindt er door de Versimpeling geen enkele verandering plaats in de rechten en verplichtingen van de Participanten (A en B), of in hun (indirecte) economische gerechtigdheid in het vastgoed. Voorts blijft het beschermingsniveau voor beleggers hetzelfde, nu het Fonds onder de AIFMD (en het retail top up regime van artikel 4:37p Wft) blijft vallen.

De Belastingdienst heeft recent bevestigd dat de hiervoor genoemde Versimpeling vanuit fiscaal perspectief geen nadelige gevolgen voor investeerders heeft. Met andere woorden, de Versimpeling heeft een puur administratief karakter, die in het voordeel is van beleggers.

De Beheerder heeft de Versimpeling per 31 december 2024 doorgevoerd. De Masterfondsen zijn afgemeld bij de Autoriteit Financiële Markten (hierna de **AFM**).

De Versimpeling zelf ziet de Beheerder niet als een materiële wijziging in de zin van artikel 4:26 Wft jo artikel 10 AIFMD, nu noch de rechten en verplichtingen van investeerders in het Fonds, noch de economische gerechtigdheid van de investeerders in het onderliggende vastgoed, wijzigt. In feite gaat het om een versimpeling van een inmiddels te complex geworden structuur die in het voordeel is van

investeerders. Ook is er ten aanzien van de Master Fondsen geen sprake van een wijziging van de fondsvoorwaarden betreffende het (versneld of anders) afwikkelen van de Master Fondsen.

Versimpeling gemeld bij de AFM

De Versimpeling is 16 december 2024 bij de AFM gemeld. Op 23 december 2024 geeft de AFM aan naar aanleiding van de melding geen verdere vragen te hebben.

Participanten gaan akkoord met Versimpeling

Eind 2024 is aan de participanten de Versimpeling voorgelegd. Om de Versimpeling door te kunnen voeren was goedkeuring vereist van 75% van de participanten. Van de participanten stemde 90,02% vóór de Versimpeling. Van 9,98% is voor de deadline van 30 december 2024 geen antwoord ontvangen.

De Beheerder informeert u als participant over het volgende:

- Alle activa van de Master CV's zijn uitgekeerd aan het Fonds: de cashsaldi van AC Den Haag 6 C.V. (EUR 923.501) en AC Groningen 15 C.V. (EUR 493.167) zijn overgeboekt naar het Fonds, waarin u deelneemt;
- De activa zijn uitgekeerd met inachtneming van de fondsvoorwaarden en toepasselijke wet- en regelgeving. Na het uitkeren van de cashsaldi resteert er geen activa in de beleggingsinstelling;
- Er zijn geen disputen en/of uitstaande claims van beleggers of schuldeisers.

3 AC VASTGOED NEDERLAND CV

Algemeen

Het Fonds is een commanditaire vennootschap. Het Fonds fungeerde als een Feeder Fonds tot eind 2024. Eind 2024 is het economisch eigendom van de twee Master CV's overgedragen aan het Fonds. De Masterfondsen zijn afgemeld bij de Autoriteit Financiële Markten (hierna de **AFM**).

Het Fonds is feitelijk gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam. Het Fonds is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Het Fonds heeft 107 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 AFM onder de Wft verkregen.

Fondsstructuur

AC Vastgoed Nederland C.V. fungeerde als Feeder Fonds en is stille vennoot in de Master CV's die het economisch eigendom van het vastgoed hielden. De Master CV's hebben eind 2024 het economisch eigendom van het vastgoed aan het Fonds overgedragen. Vanaf dat moment is er geen sprake meer van een feeder-master structuur. De economische gerechtigheid is door het overdragen van het economisch eigendom niet veranderd.

Het Fonds kent 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 hoopt 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 – wanneer 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.

Verhandelbaarheid

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 scherp op kostenefficiëntie 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 zal de Beheerder dat realiseren door investeringen in de objecten.

Portfolio management door desinvesteringen

De Beheerder heeft een duidelijke strategie: door de verkoop van onroerend goed op de juiste momenten en indien 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 één vrouw en drie heren. 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. Overigens is de Beheerder gezien haar beperkte omvang volgens de Nederlandse Corporate Governance Code niet verplicht informatie te verstrekken over haar diversiteitsbeleid.

Waardeontwikkeling

De taxatiewaarde van de twee (2) vastgoedobjecten eind 2024 is EUR 14.170.000 (2023: EUR 14.700.000). Over de taxatiewaardeontwikkeling per vastgoedobject wordt geen nadere informatie verstrekt in het jaarverslag.

In onderstaand tabel is de waarde van een Participatie A weergegeven. Het preferent rendement van 12% per jaar is gestart op 15 december. 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 31 december 2024 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 1 – Inschatting waarde Participatie A en Participatie B op 31-12-2024

	31-12-2024	31-12-2023	Oprichting
Inschatting waarde Participatie A (in EUR)	4.511	4.671	2.500
Inschatting waarde Participatie B, op basis van de oorspronkelijke inleg	6,5% ³	7,2%	4,0%

De waarde van zowel een Participatie A als een Participatie B is als gevolg van de hertaxatie gedaald. De waarde (EUR 4.511 en 6,5%) kan in de toekomst zowel naar boven als beneden afwijken. In figuren 3 en 4 is aangegeven hoe de waarde van een Participatie A en B is berekend.

³ Het voorschot van 4,0% ziet hier niet in. Indien een participant B deze nog niet ontvangen heeft moet de Participant 4,0% bij zijn/haar waarde optellen.

Figuur 2 – Berekening Inschatting gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A

	Totaal	Participatie A	
	In EUR	In EUR	In %
Groepsvermogen per 31 december 2024	14.956.976		
Af: Commanditair kapitaal	-/- 6.665.000	2.500	100,0
Winst per 31 december 2024	8.291.976		
Af: 12% preferent rendement (15-03-2024 t/m 31-12-2024) ⁴	-/- 635.397	238	9,5
Winst na betaling preferent rendement	7.656.579		
Af: Gelijktrekken voorschot earn-out (t.b.v. Participanten A)	-/- 1.792.968	673	26,9
Winst na preferent rendement & gelijktrekken voorschot	5.863.611		
Af: 50% overwinst naar Participatie B	-/- 2.931.806		
50% van de overwinst voor Participatie A	2.931.806	1.100	44,0
Gecorrigeerde (fiscale) Intrinsieke waarde Participatie A		4.511	180,5
Uitgekeerd preferent rendement 15-12-2021 t/m 14-03-2024		675	27,0
-/- Nominale inleg per Participatie A		-/- 2.500	-/- 100,0
Rendement Participatie A (inclusief uitgekeerd rendement van 27%)		2.686	107,5

Figuur 3 – Inschatting waarde Participatie B

	Participatie B	
	In EUR	In %
4% voorschot Participatie B (grotendeels uitgekeerd, buiten beschouwing gelaten)	-	-
50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	2.931.806	6,5
Inschatting (fiscale) waarde Participatie B	2.931.806	6,5

Figuur 4 – Het beleggingsresultaat over vijf jaar per participatie A en B

	2024	2023	2022	2021	2020
Participatie A					
Eigen vermogen (in €)	14.956.876	15.661.142	17.020.992	16.114.865	16.210.860
Aantal uitstaande Participaties A	2.666	2.666	2.666	2.666	1.780
(Niet-gecorrigeerde) IW per Participatie A (in €)	5.610	5.874	6.384	6.045	9.107
Gecorrigeerde IW per Participatie A (in €)	4.511	4.671	5.039	5.019	Niet berekend
Cumulatief uitgekeerd per Participatie A (in €)	675	525	300	-	-
Gecorrigeerde IW per Part. A incl. uitkeringen (in €)	5.186	5.196	5.339	5.019	Niet berekend
Participatie B					
Voorschot Participatie B (in €)	1.792.968	1.792.968	1.792.968	1.792.968	1.792.968
50% van de overwinst (in €)	2.931.806	3.209.513	3.588.402	2.735.439	Niet berekend
<i>Inschatting waarde Participatie B (in €)</i>	<i>4.724.774</i>	<i>5.002.481</i>	<i>5.381.370</i>	<i>4.528.407</i>	<i>1.792.968</i>
Oorspronkelijke inleg Participanten B (in €)	44.824.200	44.824.200	44.824.200	44.824.200	44.824.200
Voorschot Participatie B (in %)	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
50% van de berekende overwinst (in %)	6,5	7,2	8,0	6,1	Niet berekend
Waarde participatie B incl. voorschot (in %)	10,5	11,2	12,0	10,1	4,0

⁴ Dit rendement is berekend vanaf 15 maart 2024 tot en met 31 december 2024. Het preferent rendement over 27 maanden (15 december 2021 tot en met 14 maart 2024) is inmiddels uitgekeerd.

4 VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Beheerder presenteert hierbij het jaarverslag van AC Vastgoed Nederland C.V. voor 2024. De rapportageperiode loopt van 1 januari 2024 tot 31 december 2024. De oprichting van AC Vastgoed Nederland C.V. heeft op 19 juli 2019 plaatsgevonden. Op 15 december 2021 zijn 88 Participanten A toegetreden waardoor AC Vastgoed Nederland C.V. nu 107 Participanten A heeft.

4.1 SAMENVATTING VAN HET AFGELOPEN JAAR

4.1.1 ONTWIKKELINGEN IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Figuur 5 – Overzicht van de vastgoedportefeuille

	31-12-2024	31-12-2023	Mutatie
Aantal objecten	2	2	0
Taxatiewaarde inclusief lease incentives (in EUR)	14.170.000	14.700.000	-/- 530.000
Verhuurbaar vloeroppervlak (in m²)	21.186	21.186	0
Verhuurd (in m²)	8.146	8.146	0

Het Fonds zit in een afbouwfase. Om mogelijke verkopen niet nadelig te beïnvloeden worden de afzonderlijke taxatiewaarden van het vastgoed niet in het jaarverslag vermeld. De taxatiewaarde van de twee (2) vastgoedobjecten per 31 december 2024 is lager dan de taxatiewaarde van de twee (2) objecten per 31 december 2023.

4.2 INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT

In deze paragraaf worden de financiële gegevens van het Fonds gepresenteerd.

4.2.1 BALANS

Figuur 6 – Balans (in EUR)

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen (1)	14.009.368	0
Lease incentives	160.632	0
Kapitaalbelangen Master Fondsen (2)	0	6.255.490
Vorderingen (3)	66.964	9.804.984
Materiële vaste activa	96.299	0
Liquide middelen	1.487.329	421.909
Totaal activa	15.820.592	16.482.383
Eigen vermogen (4)	14.956.976	15.661.242
Voorzieningen (5)	191.107	191.107
Langlopende overige schulden (voorschot Participatie B) (6)	299.273	561.729
(Kortlopende) schulden aan leveranciers en handelskredieten	47.061	1.868
(Kortlopende) overige schulden en overlopende passiva (7)	326.175	66.437
Totaal passiva	15.820.592	16.482.383

Activa

- (1) De boekwaarde van de *Vastgoedbeleggingen bedraagt* EUR 14.009.368. In de toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024 wordt de totstandkoming van deze waarde verder toegelicht.
- (2) Door de liquidatie van de Master Fondsen en de overdracht van het economisch eigendom aan het Fonds is deze post in de jaarrekening 2024 EUR 0;

- (3) De *Vorderingen* bestaan uit *Belastingen* (EUR 10.550), *Overige vorderingen* (EUR 14.700), *Liquidatiesaldo's* (EUR 26.148), *Property Management fee* (EUR 12.640), *Verzekeringen* (EUR 1.315) en *Servicekosten* (EUR 1.611).

Passiva

- (4) Het *Eigen vermogen* bestaat uit de *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* (EUR 3.539.393, in 2023 EUR 0) en *Overige reserves* van EUR 4.752.483. De *Wettelijke reserve kapitaalbelangen* is EUR 0, door het overbrengen van het economisch eigendom van de twee Master CV's naar AC Vastgoed Nederland C.V. (2023: EUR 3.585.346).
- (5) De *Voorzieningen* bestaan uit de *Reservering voor de winstverdelingsvergoeding* van EUR 191.107.
- (6) De post *Overige schulden* betreft de vordering van houders van Participatie B op het Fonds van 4,0% van de oorspronkelijke inleg van EUR 44.824.200 van EUR 299.273 (2023: EUR 561.729). Per balansdatum is EUR 1.493.695 (83,3%) uitgekeerd.
- (7) De post (*Kortlopende*) *overige schulden en overlopende passiva* van EUR 326.175 bestaat voornamelijk uit *Overlopende passiva* van EUR 314.240. De grootste bestandsdelen binnen *Overlopende passiva* zijn *Vooruitontvangen huur* van EUR 209.122, *Advieskosten* van EUR 41.997 en *Accountantskosten* van EUR 29.750.

4.2.2 RESULTAAT

Het resultaat na belasting voor 2024 bedraagt EUR -/- 304.366 (2023: EUR -/- 760.000). Voor een uiteenzetting van de posten in vergelijking met de begroting verwijzen wij u naar paragraaf 4.3.

Figuur 7 – Pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024 (in EUR)

	2024	2023
Bruto huuropbrengsten	812.275	1.846.328
Doorberekende servicekosten	46.991	64.623
Servicekosten	-/- 116.012	-/- 73.857
Exploitatiekosten	-/- 299.558	-/- 253.649
Totaalopbrengsten uit beleggingen	443.696	1.583.445
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	0	571.477
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	-/- 495.953	-/- 2.551.854
Overige bedrijfsopbrengsten	0	20.000
Som der bedrijfsopbrengsten	-/- 52.257	-/- 376.932
Kosten in verband met beheer van beleggingen	44.100	52.550
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.500	7.714
Overige bedrijfskosten	205.509	339.868
	-/- 252.109	400.132
Resultaat voor belastingen	-/- 304.366	-/- 777.064
Belasting	0	17.064
Resultaat	-/- 304.366	-/- 760.000

De *Overige bedrijfskosten* van EUR 205.509 bestaan voornamelijk uit *Accountantskosten* van EUR 29.750 (2023: EUR 57.019), *Administratiekosten* van EUR 31.730 (2023: EUR 53.721), *Advieskosten* van EUR 53.215 (2023: EUR 77.333), *Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder* van EUR 15.582 (2023: EUR 37.414), *Kosten bewaarder AIFMD* van EUR 42.511 (2023: EUR 46.001) en *Niet-aftrekbare voorbelasting* van EUR 21.778 (2023: EUR 27.903).

4.2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

De netto kasstroom na beleggings- en financieringsactiviteiten bedraagt EUR 1.065.420 tegenover een netto kasstroom voor 2023 van EUR -/- 269.500

Figuur 8 – Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in EUR)

	2024	2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	1.727.776	1.561.589
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 662.356	-/- 1.831.089
Netto verandering in liquide middelen	+ 1.065.420	-/- 269.500

De *Kasstroom uit beleggingsactiviteiten* van EUR 1.727.776 wordt bepaald door *Mutatie liquide middelen als gevolg van overdracht van het economisch eigendom (bij wijze van liquidatie-uitkeringen)* van EUR 1.416.668.

De *Kasstroom uit financieringsactiviteiten* van EUR -/- 662.356 wordt bepaald door de uitkering van preferent rendement van EUR 399.900 (2023: EUR 599.850) en *Afname overige schulden* van EUR 262.456. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3 van de jaarrekening.

4.3 (GECORRIGEERD) WERKELIJK RESULTAAT 2024 vs BEGROTING 2024

In het jaarverslag 2023 is de begroting 2024 gepresenteerd. Onderstaand zijn de werkelijke opbrengsten en kosten vergeleken met de begroting 2024. De werkelijke opbrengsten en kosten zijn gecorrigeerd voor o.a. amortisatie van lease incentives en voor correcties van kosten voor vorige jaren.

Het gecorrigeerde resultaat komt uit op EUR 297.626 tegenover een begroot resultaat voor 2024 van EUR 200.750, voornamelijk door lagere exploitatiekosten en lagere servicekosten. De stijging van de huur wordt voornamelijk verklaard door een extra maand huur van de huurder van het vastgoed in Groningen.

Figuur 9 – Werkelijke cijfers 2024 versus begroting 2024 (in EUR)

	Item JV	Werkelijk	Correcties	Gecorrigeerd	Begroting	Verschil
Totale huur	1.	812.275	34.047 ⁵	846.322	841.000	5.322
Service inkomsten	2.	46.991	-/- 9.991 ⁶	37.000	27.000	10.000
Overige bedrijfsopbrengsten	2.	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten		859.266	24.056	883.322	868.000	15.322
Servicekosten	3.	116.012	-	116.012	195.000	78.988
Asset management	4.	44.100	-	44.100	44.000	-/- 100
Property management	4.	50.562	-	50.562	50.500	-/- 62
Onderhoud & reparatie	4.	44.708	-	44.708	40.000	-/- 4.708
Verzekering (onroerend goed)	4.	62.667	-/- 26.811 ⁷	35.856	28.000	-/- 7.856
Onroerend goed belasting	4.	97.521	-/- 38.031 ⁸	59.490	56.000	-/- 3.490
Overige kosten	4.	0	0	0	6.000	6.000
Totaal exploitatiekosten		415.570	-/- 64.842	350.728	419.500	68.772
Fund management	8.	44.100	-	44.100	44.000	-/- 100
Taxatiekosten	10.	3.700	-	3.700	2.750	-/- 950
Administratiekosten (bewaarder)	10.	31.730	-	31.730	46.000	14.270
Audit	10.	29.750	-	29.750	41.000	11.250
Juridische kosten	10.	53.215	-	53.215	40.000	-/- 13.215
Heffingen toezichthouder	10.	3.769	-	3.769	6.500	2.731
AIFMD-bewaarder	10.	42.511	-	42.511	33.000	-/- 9.511
Directie Stichtingen Bewaarder	10.	17.802	-	17.802	21.000	3.198
Niet-aftrekbare voorbelasting	10.	21.778	-/- 21.778	0	0	0
Verzekering (aansprakelijkheid)	10.	4.340	-	4.340	3.000	-/- 1.340
Overige algemene kosten	10.	-/- 3.086	4.637 ⁹	1.551	6.000	4.449
Totaal bedrijfskosten		249.609	-/- 17.141	232.468	243.250	10.782
Waardeveranderingen vastgoed	6.	-/- 495.953	495.953	0	0	0
Bankkosten	9.	2.500	-	2.500	4.500	2.000
Financieel resultaat		-/- 2.500	-	-/- 2.500	-4.500	2.000
Belasting	20.	-	-	-	-	-
Resultaat		-/- 304.366	601.992	297.626	200.750	96.876

⁵ Amortisatie van lease incentives ter grootte van EUR 34.047.

⁶ Doorberekende servicekosten voorgaande jaren ter grootte van EUR 9.991.

⁷ Verzekeringen vastgoedbeleggingen voorgaande jaren ter grootte van EUR 26.811.

⁸ Betreft een nagekomen WOZ-factuur inzake het vastgoed in Rotterdam ter grootte van EUR 38.031.

⁹ Correctie directievoering Stichtingen Bewaarder voorgaande jaren ter grootte van EUR -/- 4.637.

De begroting voor 2025 is gebaseerd op de werkelijke kosten van 2024. Met verkoop van vastgoed is geen rekening gehouden.

Figuur 10 – Begroting 2025 (in EUR)

	2024	2025
Totale huur	846.322	1.130.000
Service inkomsten	37.000	22.000
Totaal inkomsten	883.322	1.152.000
Servicekosten	116.012	70.000
Asset management	44.100	42.510
Property management	50.562	50.562
Onderhoud & reparatie	44.708	40.000
Verzekering (onroerend goed)	35.856	36.000
Onroerend goed belasting	59.490	66.000
Overige kosten	0	0
Totaal exploitatiekosten	350.728	305.072
Fund management	44.100	42.510
Taxatiekosten	3.700	2.750
Administratiekosten & administratiekosten Bewaarder	31.730	25.000
Audit	29.750	24.750
Juridische kosten	53.215	15.000
Heffingen toezichthouder	3.769	4.000
AIFMD-bewaarder	42.511	17.500
Kosten directie Stichting Bewaarder	17.802	32.000
Verzekering (aansprakelijkheid)	4.340	4.500
Overige algemene kosten	1.551	1.500
Totaal bedrijfskosten	232.468	169.510
Bankkosten	2.500	1.500
Financieel resultaat	-/- 2.500	675.918
Belasting	-	-
Resultaat	297.626	675.918

4.4 ONTWIKKELINGEN OP DE VASTGOEDMARKTEN ¹⁰

Voor het Fonds zijn de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt van belang.

4.4.1 VASTGOEDMARKT ZIET TRANSACTIEVOLUME WEER GROEIEN

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt heeft in 2024 een herstel gerealiseerd, met een beleggingsvolume van EUR 11,3 miljard. De kanteling in het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (hierna de **ECB**) en uitzicht op het einde van afwaarderingen op vastgoed hebben gezorgd voor een stijging van 38% ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor 2025 wordt een verdere groei van het beleggingsvolume naar EUR 12,5 miljard verwacht. Dit constateert CBRE Nederland. De meeste transacties werden gedaan door particuliere beleggers en Nederlandse institutionele partijen. Door een verslechterend investeringsklimaat en onzekerheid in de markt daalde het aandeel van buitenlandse investeerders van 58% naar 35%.

De woningbeleggingsmarkt was de voornaamste factor achter de groei van het beleggingsvolume met een verdubbeling van het volume, voornamelijk gedreven door grootschalige uitpondportefeuilles en de toename van grotere nieuwbouwtransacties. Dit segment trok 37% van het totale kapitaal aan, gevolgd door de logistieke sector met 27%. De kantorenmarkt kende een historisch laagtepunt in kapitaalallocatie met slechts 14,9%, terwijl de winkelmarkt stabiel bleef met een beleggingsvolume van 10,4% van het totaal.

4.4.2 HERSTEL KANTORENMARKT BLIJFT ACHTER

De Nederlandse kantorenmarkt bleef internationaal gezien iets achter bij de rest van Europa. Net als in alle andere commerciële vastgoedsectoren, bleven op de kantorenbeleggingsmarkt buitenlandse beleggers weg, mede door de hoge overdrachtsbelasting en fiscale onzekerheid. Desondanks nam de dynamiek toe, wat zichtbaar was in de stijging van het aantal biedingen bij grotere transacties. Deze stijgingen waren voornamelijk afkomstig van Nederlandse beleggers, terwijl buitenlandse core-beleggers als grote afwezigen werden beschouwd. CBRE verwacht dat de komende twee jaar de liquiditeit zal toenemen. Ondanks een dieptepunt in het aandeel van het totale beleggingsvolume blijft er sprake van een sterke gebruikersmarkt voor kantoren, met een lage leegstand en hogere huren in zowel het top- als middensegment.

4.4.3 WONINGBELEGGINGEN NEMEN TOE

Het woningbeleggingsvolume steeg aanzienlijk in 2024, naar ruim EUR 4,1 miljard. Woningen waren daarmee de grootste sector binnen de commerciële vastgoedbeleggingsmarkt. Hoewel er met een volume van EUR 2 miljard aanzienlijk meer in nieuwbouw werd geïnvesteerd dan in 2023, bestond echter ook een groot deel van het beleggingsvolume uit zogeheten uitpondportefeuilles – deze huurwoningen werden na beëindiging van het huurcontract op de particuliere woningmarkt verkocht. Per saldo neemt de huurwoningvoorraad in de toekomst dan ook af met circa 2.400 woningen wanneer deze “uitpondwoningen” worden afgestreept tegenover de nieuwbouwwoningen. Dat staat nog los van de uitpondactiviteit van kleinere particuliere beleggers.

¹⁰ CBRE Research, 15 januari 2025

4.4.4 VOORUITZICHTEN VOOR 2025 ¹¹

Voor 2025 verwacht CBRE een beleggingsvolume van EUR 12,5 miljard, waarbij de woningbeleggingsmarkt het grootste segment blijft, gevolgd door de logistieke sector en de kantorenmarkt. De combinatie van sterke fundamenten voor huur- en waardegroei en een dalende beleidsrente zal vastgoedbeleggers ertoe bewegen om kansen te verzilveren. Volgens CBRE creëert het einde van de afwaarderingen een gunstig instapmoment voor beleggers. 2025 vormt daarmee de start van een nieuwe investeringscyclus binnen het commercieel vastgoed. CBRE verwacht dat vermogensbeheerders in 2025 meer kapitaal naar vastgoed zullen alloceren. Dit zal ten goede komen aan het beleggingsvolume.

4.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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 11 – 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
	7.895	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.

4.6 STRATEGIE EN DOELEN

De Beheerder heeft als strategie (goedkeuring prospectus tweede emissie door de AFM) de gehele vastgoedportefeuille te verkopen. De objecten worden in de verkoop gezet op het moment dat de Beheerder de waarde van het object als maximaal acht en door actief assetmanagement geen waarde meer kan worden gecreëerd.

De voorwaarde om het Fonds te kunnen liquideren is dat voor de resterende vastgoedobjecten in Den Haag en Groningen acceptabele exitprijzen gerealiseerd worden. Dit bleek in 2024 voor het vastgoedobject in Groningen niet mogelijk. De biedingen waren ver onder de taxatiewaarde eind 2023 (en 2024). Door marktomstandigheden is de looptijd van het Fonds nu langer dan de beoogde drie jaar.

De Beheerder beoogt in 2025 aan de Earn-out gerechtigden een tweede (tevens) slotuitkering te doen. Voorwaarde is dat het vastgoedobject in Den Haag verkocht is, aangezien het Fonds op dit moment niet over voldoende liquide middelen beschikt om deze uitkering te doen.

In het prospectus art. 7.6 (blz. 41) is hiermee rekening gehouden en derhalve is in de Fondsdokumentatie bepaald dat een onbepaalde looptijd van toepassing is.

¹¹ CBRE, 15 januari 2025

4.7 DE INVLOED VAN DE OORLOG EN DE TOEKOMSTPARAGRAAF

4.7.1 DE INVLOED VAN DE OORLOG

De invloed van de oorlog op het Fonds is gering. Het Fonds had per 31 december 2024 een kaspositie van circa EUR 1,49 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar aan haar verplichtingen blijven voldoen.

Huurlkorting

In 2024 is door het Fonds geen huurlkorting verleend. Voor 2025 verwacht de Beheerder wederom geen huurlkorting te verlenen.

4.7.2 DE TOEKOMSTPARAGRAAF

Investerings/desinvesterings

Het Fonds zal in een vastgoedobject investeren indien het naar de mening van de Beheerder waarde aan dat vastgoedobject toevoegt, of, de waarde in stand houdt. Daarbij moet vooral gedacht worden aan investeringen ter verkrijging van het C-label en aan investeringen ten behoeve van het aantrekken van nieuwe huurders. Tevens kunnen investeringen gedaan worden om de staat van het vastgoedobject op niveau te houden.

Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Beheerder van mening is dat zij geen waarde meer kan toevoegen aan het vastgoedobject of als zij verwacht dat de kans groot is dat het vastgoedobject in de toekomst in waarde zal dalen.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

Het Fonds maakt geen gebruik van externe financiering. Het Fonds is voor een positieve ontwikkeling van de rentabiliteit voornamelijk afhankelijk van een vastgoed- en kapitaalmarkt die op een acceptabel niveau blijft functioneren. Een verdere verslechtering van de vastgoedmarkt, en daarbij een moeilijke financieringsmarkt om aankoop van vastgoed te kunnen financieren zou de rentabiliteit van het Fonds onder druk (kunnen) zetten.

4.7.3 CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

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

4.8 BELEID TEN AANZIEN VAN UITKERINGEN

Aanwending van de opbrengsten

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

Het Fonds gebruikt de opbrengst uit verkopen om (na aftrek van kosten) aan de Participanten A winstuitkeringen te doen of de vorderingen van Earn-out Gerechtigden (Participanten B) te kunnen betalen. Uitkeringen zullen alleen worden gedaan indien de liquiditeitspositie van het Fonds daarin volgens de Beheerder kan voorzien.

Winstverdeling

Eventueel behaald rendement wordt op de in deze paragraaf beschreven wijze uitgekeerd. Uitkeringen op de Participaties A en betalingen op de Participaties 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*) aan de Beheerder. Dit is de **vrije cashflow**.

Alle gelden (na aftrek van kosten) zullen 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;
- (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 (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 12 – Overzicht uitkeringen

	Participanten A	Earn-out Gerechtigden/Participanten B	Status
a)	(minimaal) 6,0% over nieuwe inleg	-	Uitgevoerd
b)	-	4,0% over oorspronkelijke inleg	Deels uitgevoerd
c)	De volledige inleg	-	
d)	12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement	-	Deels uitgevoerd
e)	Gelijktrekken voorschot	-	
f)	50% van de overwinst	50% van de overwinst ¹²	

Stap a) is eind 2022 uitgevoerd. Stap b) is de uitbetaling van het voorschot aan Participanten B. Deze stap is in het vierde kwartaal van 2023 grotendeels uitgevoerd. Vervolgens is het rendement tot 14 september 2023 uitbetaald. Stap c) en d) zijn in feite 'uitwisselbaar'.

¹² De uitbetaalde 4,0% (earn-out) in jaar drie wordt in mindering gebracht op de overwinst aan de bestaande participanten.

4.9 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 13 – 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 of de Master Fondsen 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 kapitaalinvestering 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 2024 betreft het saldo liquide middelen ruim EUR 1,49 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

De Master Fondsen hebben 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.

4.10 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 voor de periode 2024 – 2020

Het Fonds betaalde in 2024 een beheervergoeding van EUR 44.100 (2023: EUR 52.550) aan de Beheerder. Gedurende het jaar 2024 (2023: nul) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds. De Beheerder heeft vier (4) werknemers in dienst (2023: vier werknemers).

De managing directors van de Beheerder zijn in loondienst van Arcona Capital Nederland N.V. (één), Arcona Capital GmbH (één) en Arcona Capital Fund Management B.V. (twee). 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.

Figuur 14 – Reguliere vergoedingen Beheerder (in EUR)

	2024	2023	2022	2021	2020
De Beheerder	44.100	52.550	121.638	161.370	170.540

4.11 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.

4.12 AIFMD

Op 22 juli 2013 is in Nederland de AIFM-richtlijn (Alternative Investment Fund Managers Directive, hierna **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.

De Beheerder heeft als bewaarder CSC Depositary B.V., gevestigd te Maarsbergen aangesteld. CSC Governance B.V. treedt op als bestuurder van de Stichtingen Juridisch Eigendom.

Amsterdam, 26 juni 2025

De Beheerder, Arcona Capital Fund Management B.V.

G.St.J. Barker LLB

M.T.H. Blokland QCO

M. van der Laan

Drs. P.H.J. Mars

5 DE PORTEFEUILLE

Het Fonds belegt per ultimo 2024 nog in twee (2) vastgoedobjecten.

Het vastgoedobject in Den Haag

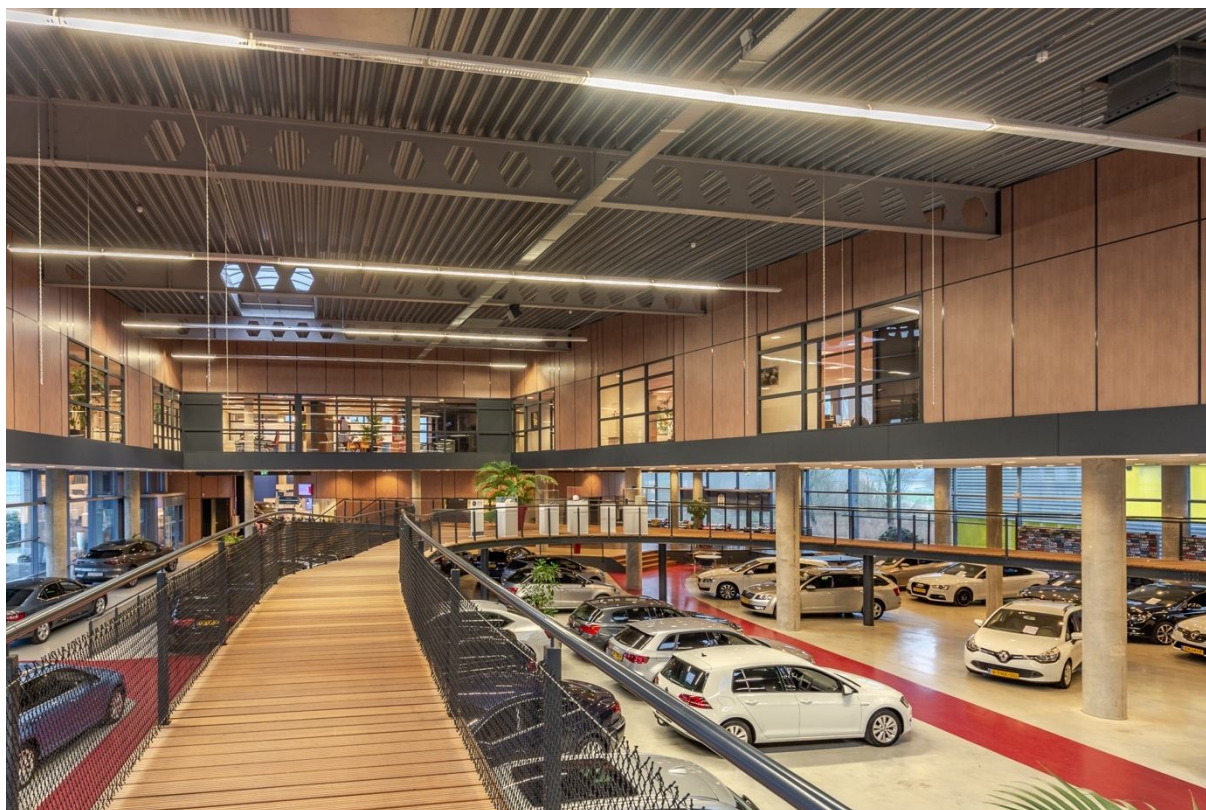


Het Fonds belegt in een kantoorgebouw gelegen aan de Neherkade 3000 – 3140, Stieltjesstraat 3, 3a in Den Haag. Het kantoorgebouw is verhuurd aan Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland en De Beek Groep B.V.

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 en loopt nog circa 14 jaar. Het kantoorgebouw is per 31 december 2024 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 vastgoedobject in Groningen



Het Fonds belegt in een moderne retaillocatie gelegen aan de Trondheimweg 5 in Groningen. Het object staat per 31 december 2024 leeg. Per 1 maart 2025 huurt een Groningse studentenvereniging de locatie tot en met 31 augustus 2025.

Gebouwd in (jaar)	2008	Parkeerplaatsen (buiten)	50
Gerenoveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	13.825	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	13.040		

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024

Winst-en-verliesrekening over 2024

Kasstroomoverzicht 2024

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Overige toelichtingen

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024		2023	
		€	€	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(11)				
Vastgoedbeleggingen			0		-14.928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(12)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			-106.311		-536.327
Som der bedrijfsopbrengsten			-106.311		-551.255
 Lasten in verband met beheer van beleggingen	(13)	0		83.827	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(14)	0		12	
Overige bedrijfskosten	(15)	198.055		124.906	
			198.055		208.745
Resultaat			-304.366		-760.000

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat	-304.366		-760.000	
Aanpassingen voor:				
Waardeveranderingen van beleggingen	106.311		536.327	
Mutatie voorzieningen	0		83.826	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	456.790		3.109	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	52.373		1.698.327	
		311.108		1.561.589
Mutatie liquide middelen a.g.v. overdracht bij wijze van liquidatie-uitkeringen		1.416.668		0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.727.776		1.561.589
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitkering preferent rendement	-399.900		-599.850	
Afname overige langlopende schulden	-262.456		-1.231.239	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-662.356		-1.831.089
		1.065.420		-269.500
Samenstelling geldmiddelen				
	2024		2023	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		421.909		691.409
Mutatie liquide middelen		1.065.420		-269.500
Geldmiddelen per 31 december		1.487.329		421.909

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) treedt 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.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening 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 jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Schattingen door de Beheerder met een belangrijke invloed op de in de jaarrekening 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 Investeringen van Arcona Capital, waarin Arcona Capital invloed van betekenis heeft (tenminste 20% stemrecht).

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

De jaarrekening 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 het jaar 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 het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Informatieverschaffing over continuïteit

De invloed van de oorlog op het Fonds is gering. Het Fonds had per 31 december 2024 een kaspositie van circa € 1,49 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar aan haar verplichtingen blijven voldoen.

Huurskorting

In 2024 is door het Fonds geen huurskorting verleend. Voor 2025 verwacht de Beheerder wederom geen huurskorting te verlenen.

DE TOEKOMSTPARAGRAAF

Investeringen / desinvesteringen

Het Fonds zal in een vastgoedobject investeren indien het naar de mening van de Beheerder waarde aan dat vastgoedobject toevoegt, of, de waarde in stand houdt. Daarbij moet vooral gedacht worden aan investeringen ter verkrijging van het C-label en aan investeringen ten behoeve van het aantrekken van nieuwe huurders. Tevens kunnen investeringen gedaan worden om de staat van het vastgoedobject op niveau te houden.

Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Beheerder van mening is dat zij geen waarde meer kan toevoegen aan het vastgoedobject of als zij verwacht dat de kans groot is dat het vastgoedobject in de toekomst in waarde zal dalen.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

Het Fonds maakt geen gebruik van externe financiering. Het Fonds is voor een positieve ontwikkeling van de rentabiliteit voornamelijk afhankelijk van een vastgoed- en kapitaalmarkt die op een acceptabel niveau blijft functioneren. Een verdere verslechtering van de vastgoedmarkt, en daarbij een moeilijke financieringsmarkt om aankoop van vastgoed te kunnen financieren zou de rentabiliteit van het Fonds onder druk (kunnen) zetten.

CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Leasing

Financiële leasing of operationele leasing

Een leaseovereenkomst wordt aangemerkt als een financiële leasing ingeval de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen. Ingeval de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel niet door de lessee worden gedragen, dan wordt de leaseovereenkomst aangemerkt als een operationele leasing. Deze classificatie vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst.

Operationele leasing

Bij de vennootschap kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de vennootschap ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing.

Operationele leasing (AC Vastgoed Nederland C.V. als lessor)

Ingeval de vennootschap lessor is bij operationele leasing wordt het betreffende leaseobject in de balans geactiveerd overeenkomstig de aard van die activa. De te ontvangen leasetermijnen (exclusief de vergoeding voor servicekosten) worden op tijdsevenredige basis verwerkt over de leaseperiode, tenzij een andere toerekening meer representatief is voor de wijze waarop het economisch nut van het leaseobject in waarde vermindert. Initiële directe kosten, niet zijnde verkoopkosten, worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij anders vermeld.

De opbrengsten worden als netto-omzet verantwoord.

Afschrijving van het leaseobject vindt plaats conform de voor andere materiële vaste activa toegepaste grondslagen.

Operationele leasing (AC Vastgoed Nederland C.V. als lessee)

Ingeval de vennootschap lessee is bij operationele leasing worden leasebetalingen, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract, tenzij een andere toerekeningssystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

De lessee verwerkt in een situatie van operationele lease het leaseobject niet in de balans.

In de toekomst te vervallen termijnen worden ook niet gepassiveerd.

Bijzondere baten en lasten

Bijzondere baten of lasten zijn posten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot het resultaat uit de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten, maar die omwille van de vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft deze posten opgenomen onder de post "Bijzondere baten en lasten", als onderdeel van de "Overige bedrijfskosten" in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten in het algemeen beleggingen in participaties, aandelen, leningen aan participaties, vorderingen, geldmiddelen, en overige te betalen posten.

In de jaarrekening van AC Vastgoed Nederland C.V. zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen:

- vorderingen;
- (lang- en kortlopende) schulden.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden 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 ertoe 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.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waardebepaling per type financieel instrument is hieronder nader toegelicht.

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd indien de rechtspersoon beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de vennootschap het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Indien sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Alle financiële activa en financiële passiva van AC Vastgoed Nederland C.V. worden bij vervolgwaardering gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeveranderingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, inclusief transactiekosten en bij vervolgwaaarding tegen actuele waarde ("marktwaaarde"), onder aftrek van de balanswaarding van "Lease incentives". De actuele waarde wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs, zonder aftrek van transactiekosten terzake van verkoop.

Transactiekosten terzake van verkoop van vastgoedbeleggingen worden in aanmerking genomen op het moment van verkoop van het juridische eigendom (i.c. notariële levering) van de vastgoedbelegging.

Onder investeringen van vastgoedbeleggingen zijn tevens begrepen de over het boekjaar verschuldigde verhuurbemiddelingsprovisies.

Lease incentives worden zowel bij eerste verwerking als vervolgwaaarding gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Lease incentives worden proportioneel toegewezen aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

AC Vastgoed Nederland C.V. 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 kasstroom genererende 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 waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt AC Vastgoed Nederland C.V. op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Ingeval er geen sprake is van agio, disagio en transactiekosten, is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Materiële vaste activa

Hieronder zijn begrepen de vooruitbetalingen op investeringen terzake van vastgoedbeleggingen. De vooruitbetalingen zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs.

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 de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Langlopende schulden

Langlopende schulden (zijnde schulden die na één jaar na balansdatum dienen te worden betaald) die worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de eerste waardering opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste waardering opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het opgenomen bedrag rekening houdend met agio of disagio op het moment van verwerving van de schuld, onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rentemethode gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden (zijnde schulden die uiterlijk één jaar na balansdatum dienen te worden betaald) worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen. Resultaten op transacties worden verwerkt in het jaar waarin deze zijn gerealiseerd.

Bij de bepaling van het resultaat worden tevens de ongerealiseerde waardeveranderingen van de volgende posten in aanmerking genomen die op actuele waarde worden gewaardeerd:

- vastgoedbeleggingen.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

De gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen omvatten het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke verkrijgingsprijs, alsmede de boekwaarde van de lease incentives op het moment van verkoop van de vastgoedbeleggingen. In de gerealiseerde waardeveranderingen zijn ook de cumulatieve ongerealiseerde waardeveranderingen opgenomen die reeds in voorgaande jaren in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt, alsmede de boekwaarde van de lease incentives op het moment van verkoop van de vastgoedbelegging.

Verkoopkosten van beleggingen worden in mindering gebracht op de verkoopprijs en vormen als zodanig onderdeel van de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen omvatten zowel de niet-gerealiseerde waardeverandering gedurende het verslagjaar, alsmede de terugnemings van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit voorgaande jaren van beleggingen die gedurende het boekjaar zijn verkocht.

Kosten

Lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

AC Vastgoed Nederland C.V. neemt de transactiekosten terzake van de aankoop van beleggingen op in verkrijgingsprijs. De transactiekosten terzake van de verkoop van beleggingen worden opgenomen onder de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

Gedurende het verslagjaar 2024 zijn er geen kosten direct ten laste van het vermogen gebracht.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

AC Vastgoed Nederland C.V. is een besloten commanditaire vennootschap voor Nederlands fiscale doeleinden. Om die reden is de vennootschap niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting; derhalve zijn er geen belastingen naar de winst opgenomen in de jaarrekening 2024.

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.

Betaalde interest is opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Wijzigingen in de kapitaalcontributies, alsmede betaalde winstuitkeringen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

BELEGGINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	14.009.368	0
Lease incentives	160.632	0
	<u>14.170.000</u>	<u>0</u>
	2024	2023
	€	€
Vastgoedbeleggingen		
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	14.009.368	0
Stand per 31 december	<u>14.009.368</u>	<u>0</u>

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, schuldovertrekking en contractsovertrekking. 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 de overdracht zal:

- Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A de juridische eigendom behorende bij het economisch belang terzake de vastgoedbelegging gelegen aan de Neherkade 3000-3140 te Den Haag; en
- Stichting Bewaarder Juridische Eigenom Aefides Vastgoed XV de juridische eigendom behorende bij het economisch belang terzake de vastgoedbelegging gelegen aan de Trondheimweg 5 te Groningen houden voor AC Vastgoed Nederland C.V.

De cumulatieve herwaardering van de vastgoedbeleggingen bedragen € 3.539.393.

AC Vastgoed Nederland C.V.

	2024	2023
	€	€
Lease incentives		
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	160.632	0
Stand per 31 december	160.632	0

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.

Specificatie vastgoedbeleggingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Den Haag, Neherkade 3000-3140		
Groningen, Trondheimweg 5		
	14.170.000	0

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2024 is door een externe onafhankelijke taxateur vastgesteld op € 14.170.000.

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

Vastgoedbeleggingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde ("marktwaaarde"). Deze wordt onder meer bepaald op basis van beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. De resterende boekwaarde van de geactiveerde lease incentives worden in mindering gebracht op de taxatiewaarde van de vastgoedbeleggingen. Daarbij zijn de volgende definities en uitgangspunten gehanteerd:

Marktwaaarde ('market value')

De marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.

De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkooperperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop-en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daar aan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Bovenstaande is onlosmakelijk verbonden met de optimale aanwending ('highest and best use').

Dit is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale-en juridische kwaliteit mogelijk is en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

Belangrijkste veronderstellingen en input parameters

De belangrijkste veronderstellingen en input parameters die gebruikt zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2024 zijn:

- markthuur per m2 (inclusief parkeerplaatsen): € 57 - € 87 (2023: € 57 - € 87);
- yield factor op de markthuur: 7,7% - 13,8% (2023: 7,7% - 12,7%).

Voor de specifiek per vastgoedbelegging gehanteerde parameters wordt verwezen naar het directieverslag 2024.

2. Beleggingen in kapitaalbelangen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kapitaalbelangen Master Fondsen		
AC Den Haag 6 C.V. te Amsterdam (100%)	0	4.763.464
AC Groningen 15 C.V. te Amsterdam (100%)	0	1.492.026
	<u>0</u>	<u>6.255.490</u>

AC Vastgoed Nederland C.V.

	2024	2023
	€	€
<i>AC Den Haag 6 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	4.763.464	5.821.955
Waardeveranderingen	556.458	-1.058.491
	5.319.922	4.763.464
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	-5.319.922	0
Stand per 31 december	0	4.763.464

Middels de overeenkomst van overdracht d.d. 31 december 2024 heeft AC Den Haag 6 C.V. (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.

AC Groningen 15 C.V.

Stand per 1 januari	1.492.026	868.398
Waardeveranderingen	-662.769	623.628
	829.257	1.492.026
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering	-829.257	0
Stand per 31 december	0	1.492.026

Middels de overeenkomst van overdracht d.d. 31 december 2024 heeft AC Groningen 15 C.V. (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 Groningen 15 C.V.

VORDERINGEN

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
3. Overige vorderingen		
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen	0	9.771.227
Belastingen	10.550	0
Overige vorderingen	40.848	33.757
	51.398	9.804.984

AC Vastgoed Nederland C.V.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen		
AC Den Haag 6 C.V.	0	5.012.471
AC Groningen 15 C.V.	0	4.758.756
	<u>0</u>	<u>9.771.227</u>
Belastingen		
Omzetbelasting	<u>10.550</u>	<u>0</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	14.700	3.912
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	5.768	4.039
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	0	15.000
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	656	3.967
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	19.724	6.839
	<u>40.848</u>	<u>33.757</u>
4. Overlopende activa		
Property management fee	12.640	0
Verzekeringen	1.315	0
Servicekosten	1.611	0
	<u>15.566</u>	<u>0</u>

OVERIGE ACTIVA**5. Vaste activa**

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Materiële vaste activa		
Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen	96.299	0
		Vooruit- betalingen op investeringen in vastgoed- beleggingen
		€
Boekwaarde per 1 januari 2024		0
Mutatie als gevolg van overdracht bij wijze van liquidatie-uitkering		96.299
Afschrijvingen		0
Boekwaarde per 31 december 2024		96.299
Aanschaffingswaarde		96.299
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		0
Boekwaarde per 31 december 2024		96.299

Dit betreft de architectkosten met betrekking tot de (mogelijke) herontwikkeling van de gehouden vastgoedbelegging gelegen aan de Trondheimweg 5 te Groningen.

Er wordt niet afgeschreven op de materiële vaste activa.

Middels de overeenkomst van overdracht d.d. 31 december 2024 heeft AC Groningen 15 C.V. (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 Groningen 15 C.V.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
6. Liquide middelen		
ABN AMRO Bank N.V.	1.487.329	421.909

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

7. VERMOGEN

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
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
	<u>6.665.100</u>	<u>6.665.100</u>
	2024	2023
	€	€

Wettelijke reserve kapitaalbelangen

Stand per 1 januari	3.585.346	5.962.200
Ongerealiseerde herwaarderings vastgoedbeleggingen	-3.585.346	-2.376.854
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>3.585.346</u>

Deze wettelijke reserve bevat de ongerealiseerde resultaten van kapitaalbelangen, voor zover AC Vastgoed Nederland C.V. hierover niet vrijelijk kan beschikken.

Wettelijke herwaarderingsreserve*Wettelijke herwaarderingsreserve*

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	3.539.393	0
Stand per 31 december	<u>3.539.393</u>	<u>0</u>

Deze wettelijke reserve bevat de ongerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen.

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	5.410.796	4.393.792
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	-304.366	-760.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-3.539.393	0
Uitkering preferent rendement	-399.900	-599.850
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	3.585.346	2.376.854
Stand per 31 december	4.752.483	5.410.796

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de Vergadering van Vennoten gehouden op 27 juni 2024. De Vergadering van Vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het resultaat 2024 ter grootte van € 304.366 is onttrokken aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Vergelijkend overzicht intrinsieke waarde

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
Intrinsieke waarde (in €) t.b.v. Commanditair Vennoten met Participaties (A)	14 956 876	15 661 142	17 020 992
Aantal Participaties (A) Commanditair Vennoten	2 666	2 666	2 666
Intrinsieke waarde (in €) per Participatie (A) t.b.v. Commanditair Vennoten	5 610,23	5 874,40	6 384,47

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).

8. VOORZIENINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening winstdelingsvergoeding	191.107	191.107

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening winstdelingsvergoeding</i>		
Stand per 1 januari	191.107	107.281
Correctie voorgaand jaar	0	83.826
Stand per 31 december	191.107	191.107

Dit betreft de beste schatting van het bedrag dat AC Vastgoed Nederland C.V. verschuldigd is aan Arcona Capital Fund Management B.V. terzake van haar aandeel ter grootte van 20% in de nettoresultaten op de verkoop van de vastgoedbeleggingen (de "winstdelingsvergoeding"). Het nettoresultaat vormt het verschil tussen de netto verkoopprijs (na aftrek van alle kosten) en de taxatiewaarde van oktober 2017, zijnde de taxatiewaarde die is gehanteerd bij de verwerving van het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen door de Master Fondsen in 2018. Deze taxatiewaarde wordt Taxatiewaarde OTN 2017 genoemd.

De winstdelingsvergoeding wordt berekend over de gehele positieve of negatieve afwijking ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017. Mocht gedurende de looptijd een vastgoedbelegging onder de Taxatiewaarde OTN 2017 zijn verkocht, dan dient het negatieve verschil ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017 eerst goedge maakt te worden door een verkoop boven Taxatiewaarde OTN 2017, voordat Arcona Capital Fund Management B.V. recht heeft op een winstdelingsvergoeding. Wordt een volgende vastgoedbelegging onder de Taxatiewaarde OTN verkocht, dan wordt de negatieve afwijking ten laste van de voorziening gebracht. Ingeval en zodra de voorziening nihil bedraagt, wordt de negatieve afwijking als vordering op Arcona Capital Fund Management B.V. opgenomen.

Van deze winstdelingsvergoeding brengt Arcona Capital Fund Management B.V. in beginsel 50% in rekening op het moment van verkoop van de vastgoedbelegging. De andere helft is betaalbaar na verkoop van de laatste vastgoedbelegging.

Ultimo 2024 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.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	299.273	561.729

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 € 262.456 uitbetaald.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	47.061	1.868
-------------	--------	-------

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	11.935	13.367
Overlopende passiva	314.240	53.070
	326.175	66.437

Overige schulden

Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	2.239	3.921
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	3.321	4.675
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	2.538	4.119
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	3.185	0
	11.935	13.367

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen huur	209.122	0
Accountantskosten	29.750	45.375
Taxatiekosten	3.700	0
AIFMD bewaarder	3.227	3.000
Administratiekosten	7.985	2.698
Advieskosten	41.997	0
Servicekosten	9.109	0
Asset management fee	3.675	0
Beheervergoeding	3.675	0
Overige algemene kosten	2.000	1.997
	<u>314.240</u>	<u>53.070</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet opgenomen rechten

Niet-opzegbare huurrechten

Huurrechten met looptijd tot 1 jaar	1.133.000	0
Huurrechten met looptijd van 1 tot 5 jaar	1.782.000	0
Huurrechten met looptijd langer dan 5 jaar	3.126.000	0
	<u>6.041.000</u>	<u>0</u>

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft per balansdatum recht op bovengenoemde niet-opzegbare bruto huurinkomsten.

Door te belasten servicekosten

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft het recht om de servicekosten van de vastgoedbeleggingen die op grond van de huurovereenkomsten verschuldigd zijn door de huurders, door te belasten aan de huurders.

Winstdelingsvergoeding

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft een voorwaardelijke vordering ten bedrage van maximaal € 1.051.709 (inclusief het bedrag dat is opgenomen in de voorziening winstdelingsvergoeding) op Arcona Capital Fund Management B.V. terzake van de winstdelingsvergoeding van de tot en met 31 december 2024 door de Master Fondsen verkochte vastgoedbeleggingen. Ingeval de overige nog door de Master Fondsen gehouden vastgoedbeleggingen per saldo onder de Taxatiewaarde OTN 2017 worden verkocht, is AC Vastgoed Nederland C.V. gerechtigd tot restitutie van (een deel van) de reeds door Arcona Capital Fund Management B.V. aan AC Vastgoed Nederland C.V. in rekening gebrachte winstdelingsvergoeding.

Meerjarige financiële verplichtingen

Servicekosten

De servicekosten ten behoeve van de vastgoedbelegging worden gecontracteerd door de property manager. De contracten hebben doorgaans een looptijd korter dan één jaar. De servicekosten die niet voor rekening komen van de huurder, dan wel de servicekosten die betrekking hebben op de niet-verhuurde (delen van de) vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en-verliesrekening.

Beheerovereenkomst

AC Vastgoed Nederland C.V. is op 20 september 2019 een beheerovereenkomst (Management agreement) aangegaan met Arcona Capital Fund Management B.V. als Beheerder van een beleggingsinstelling, zoals bedoeld in artikel 1 : 1 van de Wet of het financieel toezicht (Wft) ten behoeve van de uit te voeren wettelijke en overig voorgeschreven beheerstaken.

Als vergoeding voor de uitvoering van de beheerstaken heeft Arcona Capital Fund Management B.V. recht op een vergoeding die tussen de Beherend Vennoot van AC Vastgoed Nederland C.V. en de Beheerder wordt overeengekomen.

Op basis van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. d.d. 8 september 2021 is Arcona Capital Fund Management B.V. ten behoeve van het beheer van AC Vastgoed Nederland C.V. gerechtigd tot een jaarlijkse fund management fee van 0,3% over de waarde van de vastgoedbeleggingen van AC Vastgoed Nederland C.V., zoals bepaald in de laatst beschikbare externe taxatie ten behoeve van de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar. Indien gedurende het boekjaar een vastgoedbelegging wordt verkocht, wordt de vergoeding tijdsevenredig toegekend.

Daarnaast is Arcona Capital Fund Management B.V. gerechtigd tot een winstdelingsvergoeding ter grootte van 20% in het netto resultaat op de verkoop van de vastgoedbeleggingen. Het netto resultaat vormt het verschil tussen de netto verkoopprijs (na aftrek van alle kosten) en de taxatiewaarde van oktober 2017 die is gehanteerd bij de verwerving van het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen door de Master Fondsen in 2018 (i.c. Taxatiewaarde OTN 2017).

De winstdelingsvergoeding wordt berekend over de gehele positieve of negatieve afwijking ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017. Mocht gedurende een looptijd van een vastgoedbelegging onder de Taxatiewaarde OTN 2017 zijn verkocht, dan dient het negatieve verschil ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017 eerst goedge maakt te worden door een verkoop boven Taxatiewaarde OTN, voordat Arcona Capital Fund Management B.V. recht heeft op een winstdelingsvergoeding.

De overeenkomst blijft ten behoeve van AC Vastgoed Nederland C.V. van kracht gedurende de looptijd van AC Vastgoed Nederland C.V. en gedurende de periode daarna die nodig is om AC Vastgoed Nederland C.V. te liquideren. De overeenkomst wordt in bijzondere omstandigheden met onmiddellijke ingang beëindigd.

De Beheerder heeft tevens recht op een verkoopvergoeding over de gerealiseerde verkoopprijs na aftrek van kosten. De verkoopvergoeding bedraagt 2,0% als AC Vastgoed Nederland C.V. geen vergoeding dient te betalen aan een makelaar die betrokken is bij de verkoop van de vastgoedbelegging en 1% als AC Vastgoed Nederland C.V. wel een vergoeding dient te betalen aan een makelaar die betrokken is bij de verkoop van de betrokken vastgoedbelegging. De verkoopvergoeding komt ten laste van AC Vastgoed Nederland C.V. en is verdeeld in een aandeel van 50% van de totale verkoopvergoeding voor de fondsbeheerder (Arcona Capital Fund Management B.V.) en een aandeel van 50% van de totale verkoopvergoeding voor de asset manager (Arcona Capital Asset Management B.V.).

Asset Managementovereenkomst

AC Vastgoed Nederland C.V. is op 20 september 2019 een Asset Management Agreement aangegaan met Arcona Capital Asset Management B.V. als asset manager van ten behoeve van de uit te voeren property asset management services.

Als vergoeding voor de uitvoering van de property asset management services is Arcona Capital Asset Management B.V. gerechtigd tot een jaarlijkse asset managers fee van 0,3% over de waarde van de vastgoedbeleggingen van AC Vastgoed Nederland C.V., zoals bepaald in de laatst beschikbare externe taxatie ten behoeve van de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar. Indien gedurende het boekjaar een vastgoedbelegging wordt verkocht, wordt de vergoeding tijdsevenredig toegekend.

De overeenkomst kent een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst

- eindigt automatisch ten aanzien van een verkochte vastgoedbelegging;
- eindigt automatisch ingeval de Management Agreement tussen Arcona Capital Fund Management B.V. en AC Vastgoed Nederland C.V. eindigt;
- mag onmiddellijk worden beëindigd door Arcona Capital Fund Management B.V. ingeval dit in het belang van de participanten van AC Vastgoed Nederland C.V. is.

Verhuurbemiddelingsovereenkomst

AC Vastgoed Nederland C.V. is een verhuurbemiddelingsovereenkomst (d.d. 1 juni 2016) aangegaan met haar asset-manager (i.c. Arcona Capital Asset Management B.V.) terzake van bemiddeling bij het (her)afsluiten van huurovereenkomsten.

Op grond van deze overeenkomst is AC Vastgoed Nederland C.V. de volgende bedragen verschuldigd:

- bij een huurperiode van minimaal 5 jaar: 8% van de contractuele jaarhuur (inclusief eventuele BTW-compensatie en exclusief incentives en huurkortingen) ingeval van een nieuwe huurovereenkomst (met gebruikmaking van een makelaar), dan wel bij een wederverhuur (met of zonder gebruikmaking van een makelaar);
- bij een huurperiode van minimaal 5 jaar: 16% van de contractuele jaarhuur (inclusief eventuele BTW-compensatie en exclusief incentives en huurkortingen) ingeval van een nieuwe huurovereenkomst (zonder gebruikmaking van een makelaar);
- voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan 5 jaren, wordt de hiervoor vermelde courtage ad 8% of 16% verminderd met 1% voor elk vol jaar dat de huurovereenkomst korter duurt dan 5 jaren.
- voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan 5 jaren, wordt de hiervoor vermelde courtage ad 8% of 16% verhoogt met 0,5% (resp. 0,4%, 0,3% en 0,2%) van de huursom voor elk huurjaar na het 5e tot en met het 10e huurjaar (resp. 11e t/m 15e, 16e t/m 20e en na het 20e huurjaar);
- voor huurovereenkomsten (nieuw of wederverhuur), afgesloten zonder makelaar, met een looptijd korter dan 1 jaar, geldt een tarief van 3% van de huur over de overeengekomen looptijd met een minimum van € 750;
- voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, afgesloten met zittende of nieuwe huurders van woningen, kamers, parkeerplaatsen, carports en garages geldt een courtage van 1 resp. 0,5 maandhuur bij verhuur zonder respectievelijk met makelaar.

De kosten van marketing van makelaars, alsmede de (eventuele) courtage van makelaars worden in rekening gebracht bij AC Vastgoed Nederland C.V.

De overeenkomst wordt, behoudens opzegging, jaarlijks voor de duur van 1 jaar verlengd.

Property management overeenkomst

Per 1 januari 2021 is First Beheer B.V. (voorheen: Magnus Property Management B.V.) aangesteld als property manager van de gehele vastgoedportfolio.

De werkzaamheden bestaan uit:

- huurdersrelatiebeheer;
- technisch en facilitair beheer;
- financieel en administratief beheer;
- additionele diensten zoals advies, projectmatig onderhoud en energiebesparing.

Bewaarovereenkomst

AC Vastgoed Nederland C.V. is een bewaarovereenkomst aangegaan met Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI, Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A, Stichting Bewaarder Juridische Eigenom Aefides Vastgoed XV en Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer ten behoeve van de bewaring van de activa van AC Vastgoed Nederland C.V.

AC Vastgoed Nederland C.V. is gehouden om alle kosten van de bewaarder bij de vervulling van zijn taak alsmede de "out-of-pocket expenses" te vergoeden.

De overeenkomst is aangegaan voor de duur van AC Vastgoed Nederland C.V. en eindigt, behoudens bijzondere omstandigheden, bij de vereffening van het vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V.

Overeenkomst AIFMD bewaarder

AC Vastgoed Nederland C.V. is een overeenkomst aangegaan met CSC Depositary B.V. voor de wettelijke verplichting om een AIFMD-bewaarder te hebben. CSC Depositary B.V. treedt op als AIFMD-bewaarder voor AC Vastgoed Nederland C.V. De overeenkomst met CSC Depositary B.V. is voor onbepaalde tijd, maar kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden. De jaarlijkse vergoeding bedraagt circa € 42.000.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€	€
11. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	0	-14.928
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	0	-14.928
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
<i>Kapitaalbelangen Master Fondsen</i>		
AC Den Haag 6 C.V.	556.458	-1.058.491
AC Dokkum 8 C.V.	0	-8.749
AC West 9 C.V.	0	-36.885
AC Paterswolde 10 C.V.	0	-7.308
AC Doorwerth 11 C.V.	0	-8.563
AC Rotterdam 12 C.V.	0	-39.959
AC Groningen 15 C.V.	-662.769	623.628
	-106.311	-536.327
13. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	0	83.827
De beheervergoeding betreft de beloning aan de fund manager (i.e. Arcona Capital Fund Management B.V.) en is gebaseerd op de beheerovereenkomst van 20 september 2019.		
De voorwaarden van deze overeenkomst worden beschreven onder de sectie "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de balans.		
<i>Beheervergoeding</i>		
Winstdelingsvergoeding	0	83.827

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de fund manager en het beloningsbeleid is opgenomen in het directieverslag van de Beheerder (i.c. Arcona Capital Fund Management B.V.).

14. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	0	12

De rentelasten bevatten geen rentelasten van groepsmaatschappijen of verbonden partijen.

15. Overige bedrijfskosten

Algemene kosten	198.055	124.906
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	20.750	41.019
Administratiekosten	16.939	22.773
Advieskosten	53.215	7.526
Verzekeringen	4.340	4.149
Kosten bewaarder AIFMD	42.511	46.001
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	1.027	608
Heffingen toezichthouder	170	662
Vrijval liquidatiesaldo CV's	58.272	0
Overige algemene kosten	831	2.168
	198.055	124.906

De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V. door Stichting Audit Only. Er zijn geen non-assurance diensten geleverd door Stichting Audit Only.

Transactiekosten

Gedurende de verslagperiode heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen transactiekosten betaald terzake aan- en verkoop van beleggingen.

Uitbestede werkzaamheden

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft de volgende werkzaamheden in het kader van het beheer van de beleggingen aan derden uitbesteed:

- Moore MKW Accountants B.V., gevestigd te Enschede: het voeren van de administratie, alsmede de werkzaamheden uit hoofde van de verslaglegging en overige administratieve verplichtingen (administrateur). De hiermee samenhangende kosten zijn gepresenteerd onder de post "Administratiekosten" in de rubriek "Overige bedrijfskosten" in de winst- en-verliesrekening.

AC Vastgoed Nederland C.V. kan op grond van de uitbestedingsovereenkomst Moore MKW Accountants B.V. aansprakelijk stellen voor de schade die AC Vastgoed Nederland C.V. lijdt en die het gevolg is van toerekenbare tekortkomingen in de uitvoering van de werkzaamheden.

Aanbrengprovisies participanten

Gedurende de verslagperiode 2024 heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen provisies verstrekt terzake van de toetreding van participanten tot AC Vastgoed Nederland C.V. of voor nieuw verstrekt kapitaal in AC Vastgoed Nederland C.V.

Gedurende de verslagperiode 2024 heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen opslagen berekend met betrekking tot nieuwe verstrekt kapitaal in AC Vastgoed Nederland C.V., alsook geen afslagen toegepast op terugbetaald kapitaal.

Gedurende de verslagperiode 2024 waren er geen kosten die participanten van AC Vastgoed Nederland C.V. hebben betaald in verband met toe- en uittreding.

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.

De Beheerder verdeelt de risico's in verschillende typen risicofactoren, te weten:

- A Strategische risico's;
- B Operationele risico's;
- C Financiële risico's;
- D Financiële verslaggevingsrisico's;
- E Juridische en compliance risico's.

AD A. 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.

AD B. 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 of de Master Fondsen 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.

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.

AD C. 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 2024 betreft het saldo liquide middelen ruim € 1,49 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.

AD D. FINANCIËLE VERSLAGGEVINGSRISICO'S

Uitbestedingsrisico

Een belangrijk risico is het risico van uitbesteding. De administratie van het Fonds is uitbesteed. De uitbesteedpartner 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.

AD E. 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.

Transacties en overeenkomsten met verbonden partijen

Binnen AC Vastgoed Nederland C.V. zijn de volgende contracten met verbonden partijen gesloten en gedurende de verslagperiode hebben zich de volgende transacties voorgedaan met verbonden partijen, zoals nader toegelicht in de paragraaf "Verbonden partijen" in de toelichting op de jaarrekening:

- Arcona Capital Fund Management B.V., als beheerder van AC Vastgoed Nederland C.V., is gerechtigd tot een fund management fee op grond van de met haar gesloten managementovereenkomst. De beheervergoeding die ten laste van AC Vastgoed Nederland C.V. is gekomen, is opgenomen onder de paragraaf "Lasten in verband met beheer van beleggingen" in de winst-en-verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening;
- Arcona Capital Asset Management B.V., als asset manager van AC Vastgoed Nederland C.V., is gerechtigd tot een asset management fee op grond van de met haar gesloten asset managementovereenkomst. De vergoeding die ten laste van AC Vastgoed Nederland C.V. is gekomen, is opgenomen onder de paragraaf "Exploitatiekosten" in de winst-en-verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening;
- Arcona Capital Asset Management B.V., als asset manager van AC Vastgoed Nederland C.V., is gerechtigd tot een verhuurbemiddelingsvergoeding op grond van de met Arcona Capital Asset Management B.V. gesloten verhuurbemiddelingsovereenkomst. De letting fee die in het boekjaar ten laste van AC Vastgoed Nederland C.V. is gekomen, inclusief de aan derden verschuldigde vergoedingen inzake verhuurbemiddeling, is opgenomen onder de post "Commissie" in de kostenrubriek "Exploitatiekosten" in de winst-en-verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening;
- Door AC Vastgoed Nederland C.V. zijn bedragen in rekening-courant verstrekt aan groepsmaatschappijen, welke in de loop van het boekjaar geheel zijn afgelost en / of verrekend;
- 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 contractoverneming. 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 de overdracht zal:
 - Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A de juridische eigendom behorende bij het economisch belang terzake de vastgoedbelegging gelegen aan de Neherkade 3000-3140 te Den Haag; en
 - Stichting Bewaarder Juridische Eigenom Aefides Vastgoed XV de juridische eigendom behorende bij het economisch belang terzake de vastgoedbelegging gelegen aan de Trondheimweg 5 te Groningen houden voor AC Vastgoed Nederland C.V.

7 OVERIGE TOELICHTING

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op 6 januari 2025 heeft het Fonds met De beek Groep BV 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 € 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.

Op 27 februari 2025 heeft het Fonds 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 € 46.667 per maand. Dit resulteert in een totale huur van € 280.000.

Er hebben geen overige belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 waren er geen personeelsleden in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De door de Beheerder opgemaakte jaarrekening, d.d. 26 juni 2025, is aldus ondertekend door het bestuur.

Amsterdam, 26 juni 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 Uitkeerbare gelden

In artikel 7.2 van de Commanditaire Vennootschapsovereenkomst d.d. 15 december 2021 is de uitkering van de winst opgenomen:

"Voor zover toegestaan onder Nederlands recht zullen alle uitkeerbare gelden, zo snel als redelijkerwijs mogelijk is, worden uitgekeerd aan de vennoten, in een verhouding gelijk aan de verhouding van het saldo van zijn kapitaalrekening tot het gezamenlijk saldo van alle kapitaalrekeningen in het desbetreffende boekjaar."

Onder uitkeerbare gelden worden verstaan alle gelden ontvangen door AC Vastgoed Nederland C.V. uit de vervreemding door AC Vastgoed Nederland C.V. van de belangen in (één van) de Master Fondsen, of ontvangen als dividenden, uitkeringen rente of andere inkomsten uit welke bron dan ook (met uitzondering van de kapitaalcontributie), die beschikbaar zijn voor uitkering aan de vennoten na betaling van de vennootschapskosten, het winstdeel en het Earn-Out recht, het maken van redelijke reserveringen voor toekomstige vennootschapskosten en andere verplichtingen van AC Vastgoed Nederland C.V.

Het winstdeel betekent het recht van de beherend vennoot om winstuitkeringen van AC Vastgoed Nederland C.V. te ontvangen gelijk aan 1% over zijn inbreng.

Het beleid van AC Vastgoed Nederland C.V. ten aanzien van winstuitkeringen aan de vennoten en betalingen van het Earn-Out recht staat beschreven in het jaarverslag 2024.

2 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.

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Voor de controleverklaring van de onafhankelijke accountant wordt verwezen naar de volgende pagina's.

BIJLAGEN

1 PRO-FORMA GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

1.1 Toelichting totstandkoming van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

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 was er geen sprake van een groep per 31 december 2024. Omdat er geen sprake was van een groep per 31 december 2024 zijn de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2024, alsmede de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2024 pro-forma cijfers.

De pro-forma cijfers van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2024 zijn cijfers die ten behoeve van het inzicht (in de vergelijking) zijn opgenomen. Gezien het feit dat er geen sprake was van een groep per 31 december 2024 is daarom geen sprake van een consolidatiekring. De cijfers over 2024 zijn wat dat betreft derhalve niet in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW opgesteld.

2 PRO-FORMA GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		Pro-forma 2024		2023	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
Bruto huuropbrengsten	(1)	812.275		1.846.328	
Doorberekende servicekosten	(2)	46.991		64.623	
Servicekosten	(3)	-116.012		-73.857	
Exploitatiekosten	(4)	-299.558		-253.649	
			443.696		1.583.445
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
	(5)				
Vastgoedbeleggingen			0		571.477
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
	(6)				
Vastgoedbeleggingen			-495.953		-2.551.854
Overige bedrijfsopbrengsten					
	(7)				
Overige bedrijfsopbrengsten			0		20.000
Som der bedrijfsopbrengsten			-52.257		-376.932
Lasten in verband met beheer van beleggingen					
	(8)	-44.100		-52.550	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(9)	-2.500		-7.714	
Overige bedrijfskosten	(10)	-205.509		-339.868	
			-252.109		-400.132
Resultaat voor belastingen			-304.366		-777.064
Belastingen	(11)		0		17.064
Resultaat			-304.366		-760.000

3 TOELICHTING OP DE PRO-FORMA GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	Pro-forma 2024	2023
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	812.275	1.846.328
Doorberekende servicekosten	46.991	64.623
Servicekosten	-116.012	-73.857
Exploitatiekosten	-299.558	-253.649
	<u>443.696</u>	<u>1.583.445</u>
1. Bruto huuropbrengsten		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	48.632	1.102.495
Huuropbrengsten (zonder BTW)	707.991	691.017
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (BTW hoog)	3.535	3.528
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	42.362	40.836
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	10.035	9.673
BTW-compensatie	36.767	35.826
Huurskortingen	-3.000	-3.000
Amortisatie lease incentives	-34.047	-34.047
	<u>812.275</u>	<u>1.846.328</u>
2. Doorberekende servicekosten		
Doorberekende servicekosten	37.000	37.000
Doorberekende servicekosten voorgaande jaren	9.991	27.623
	<u>46.991</u>	<u>64.623</u>
3. Servicekosten		
Servicekosten	-27.133	-73.857
Servicekosten in verband met leegstand	-88.879	0
	<u>-116.012</u>	<u>-73.857</u>

	Pro-forma 2024	2023
	€	€
4. Exploitatiekosten		
Property management fee	-50.562	-54.661
Asset management fee	-44.100	-52.550
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	-35.856	-35.825
Belastingen	-59.490	-64.733
Onderhoudskosten	-44.708	-47.852
Verzekeringen vastgoedbeleggingen voorgaande jaren	-26.811	0
Ontvangen schade-uitkeringen voorgaand jaar	0	1.972
Belastingen voorgaande jaren	-38.031	0
	<u>-299.558</u>	<u>-253.649</u>
5. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	<u>571.477</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4	0	-14.928
Den Helder, Industrieweg 35	0	720.718
	<u>0</u>	<u>705.790</u>
Transactiekosten verkoop	0	-18.944
Verkoopvergoeding	0	-31.543
Correctie winstdelingsvergoeding voorgaand jaar	0	-83.826
	<u>0</u>	<u>571.477</u>
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>-495.953</u>	<u>-2.551.854</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Den Haag, Neherkade 3000-3140		
Den Helder, Industrieweg 35		
Groningen, Trondheimweg 5		
	<u>-495.953</u>	<u>-2.551.854</u>
7. Overige bedrijfsopbrengsten		
Afkoopsom oplevering	<u>0</u>	<u>20.000</u>

	Pro-forma 2024	2023
	€	€
8. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	44.100	52.550

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die de Beheerder (i.c. Arcona Capital Fund Management B.V.) ontvangt op grond van de met AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen gesloten beheerovereenkomsten. De voorwaarden van deze overeenkomsten zijn opgenomen onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de balans.

De winstdelingsvergoeding waartoe Arcona Capital Fund Management B.V. is gerechtigd, is opgenomen onder de gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen.

9. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2.500	7.714
------------------------------------	-------	-------

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	2.500	7.714
--	-------	-------

10. Overige bedrijfskosten

Algemene kosten	205.509	339.868
-----------------	---------	---------

Algemene kosten

Accountantskosten	29.750	57.019
Administratiekosten	31.730	53.721
Advieskosten	53.215	77.333
Verzekeringen	4.340	4.149
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	15.582	37.414
Taxatiekosten	3.700	2.750
Kosten bewaarder AIFMD	42.511	46.001
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	2.220	4.823
Niet-aftrekbare voorbelasting	21.778	27.903
Heffingen toezichthouder	3.769	4.857
Reclamekosten	0	8.150
Overige algemene kosten	1.551	15.748
Correctie directievoering Stichtingen Bewaarder voorgaande jaren	-4.637	0
	205.509	339.868

Vergelijking van de werkelijke kosten met het prospectus

	2024 - Actueel	2024 - Prospectus	2023 - Actueel	2023 - Prospectus
	€	€	€	€
Kosten directievoering Stichtingen bewaarder	15.582	73.780	37.414	73.780
Kosten administratie	31.730	216.732	53.721	216.732
Accountantskosten -	29.750	68.970	57.019	68.970
Kosten bewaarder AIFMD	42.511	30.250	46.001	30.250
	<u>119.573</u>	<u>389.732</u>	<u>194.155</u>	<u>389.732</u>

Aangezien AC Vastgoed Nederland C.V. 100% houdt van de uitgegeven participaties van AC Vastgoed Nederland C.V., heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen eigen prospectus en diverse kosten worden op geconsolideerd niveau gepresenteerd in het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. De vergelijking van de werkelijke kosten met het prospectus is alleen opgenomen in de toelichting op de proforma geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V.

Lopende kosten factor (LKF)

De lopende kosten factor (LKF) wordt bepaald door de totale kosten gedurende de verslagperiode te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde van AC Vastgoed Nederland C.V. Onder de totale kosten zijn begrepen de kosten die ten laste van het resultaat, alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht. Deze bevatten tevens de "Exploitatiekosten" van de vastgoedbeleggingen. De servicekosten worden niet begrepen in de totale kosten, aangezien deze worden gedekt door de doorberekende servicekosten en deze vergoedingen onderdeel vormen van de bruto huurinkomsten. Reguliere interestkosten terzake van opgenomen leningen worden buiten beschouwing gelaten, evenals de kosten verband houdend met het toen uittreden van beleggers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De gemiddelde intrinsieke waarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde intrinsieke waarde per 1 januari, 30 juni en 31 december van elk jaar (tot en met 2022: 1 januari, 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van elk jaar).

	2024	2023	2022
Lopende kosten factor	3,55 %	3,85 %	6,25 %

De daling van de lopende kosten factor houdt met name verband met de daling van de totale kosten ter grootte van circa 15%, alsmede een daling van de gemiddelde intrinsieke waarde ter grootte van circa 8%.

11. Belastingen

Vennootschapsbelasting
 Vennootschapsbelasting voorgaande jaren

Pro-forma 2024	2023
€	€
0	-13.113
0	-3.951
0	-17.064

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten van AC Vastgoed Nederland C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024 Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van AC Vastgoed Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de verantwoordelijkheden van de directie omtrent fraude verwijzen we naar de volgende paragraaf in de sectie 'verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening':

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

Wij hebben conform de doelstelling in de Nederlandse controlestandaarden de risico's op het niveau van de financiële overzichten en beweringen geïdentificeerd en ingeschat op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Daarbij hebben wij aandacht besteed aan de mogelijkheid tot frauduleuze financiële verslaggeving, het onttrekken van middelen (activa) aan de onderneming en de mogelijkheid tot omkoping en corruptie.

Wij hebben dit gedaan door inzicht te verwerven in de entiteit en haar omgeving, en componenten van het interne beheersingssysteem.

In het hiernavolgende beschrijven wij de belangrijkste frauderisico's die onze (significante) aandacht vereisten en de daaraan gerelateerde door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Frauderisico: doorbreken van de interne beheersing door het management (management override) met als doel het sturen van het resultaat.

Wij hebben een combinatie van de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de interne beheersingsmaatregelen en de processen aangaande het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van significante schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- Wij hebben de processen rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving en het identificeren van significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering beoordeeld;
- Wij hebben een analyse verricht op de memoriaalboekingen in het boekjaar.

Frauderisico: het verrichten van onrechtmatige betalingen.

Wij hebben een combinatie van de volgende controlewerkzaamheden verricht;

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de interne beheersing geëvalueerd in de processen rondom het betalingsproces;
- Wij hebben middels een data-analyse werkzaamheden verricht op de uitgaande geldstroom in het boekjaar.

Controleaanpak continuïteit

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de continuïteitsveronderstelling. De geschiktheid van deze veronderstelling is afhankelijk van de inschatting van de toekomstige kasstromen door de directie.

De directie heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van minimaal 12 maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directie te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door tussentijdse cijfers en de directie te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of de directie gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- inlichtingen inwinnen bij de directie omtrent hun kennis van gebeurtenissen en/of omstandigheden na de periode van de beoordeling van de directie;

- de financiële positie en ratio's per balansdatum zijn geëvalueerd. Hierbij is aandacht besteed aan liquiditeit en solvabiliteit;
- inwinnen van inlichtingen bij de directie over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directie verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig zijn met de veronderstellingen en aannames van de directie over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor de directiesverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Deventer, 27 juni 2025

Stichting Audit Only

origineel getekend door

A.F. Waterink RA