



INHOUDSOPGAVE

Pagina

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

1	Directieverlag	3
---	----------------	---

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	34
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	35
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022	36
4	Geconsolideerd overzicht totaalresultaat	37
5	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	38
6	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	50
7	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	64
8	Overige toelichting	76
9	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	78
10	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	79
11	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	80
12	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	81
13	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	90
14	Overige toelichting	93

OVERIGE GEGEVENS

1	Uitkeerbare gelden	95
2	Persoonlijke belangen	95
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	95

AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Kerncijfers

De kerngetallen bevatten cijfers per 31 december 2022, over 2022, per 31 december 2021 en over 2021. De cijfers zijn ontleend uit de geconsolideerde jaarrekening.

Kengetallen

	31-12 2022	31-12-2021	Verandering
Eigen vermogen (in EUR)	17.021.092	16.114.965	+ 906.127
Uitgekeerd preferent rendement (in EUR)	799.800	0	+ 799.800
Vastgoedbeleggingen (in EUR)	18.050.000	53.910.000	-/- 35.860.000
Boekwaarde vastgoed eind boekjaar (in EUR)	17.886.457	53.339.732	-/- 35.453.275
Lease incentives (in EUR)	163.543	570.268	-/- 406.725
Financiering DRC (in EUR)	0	37.620.997	-/- 37.620.997
Loan-to-value per einde boekjaar (in %)	0	69,8	-/- 69,8
Aantal vastgoedobjecten per ultimo	3	9	-/- 6
Huuropbrengsten (exclusief amortisatie) (in EUR)	4.313.565	5.041.859	-/- 728.294
Verhuurbaar oppervlak (in m ²)	23.096	58.479	-/- 35.383
Verkocht verhuurbaar oppervlak in jaar (in m ²)	35.383	0	+ 35.383
Verhuurd oppervlak eind boekjaar (in m ²)	23.096	54.609	-/- 31.513
Verkocht verhuurd oppervlak in boekjaar (in m ²)	31.513	0	+ 31.513
(nieuw) Verhuurd oppervlak (in m ²)	0	0	0
Bezettingsgraad (in %)	100,0	93,4	+ 6,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten ¹ (in jaren)	3,83	4,63	-/- 0,80

Commanditair kapitaal

	31-12 2022	31-12-2021	Verandering
Omvang commanditair kapitaal (in EUR)	6.665.100	6.665.100	0
Aantal uitstaande Participaties A	2.666	2.666	0
Aantal commanditaire vennoten	107	107	0
Gemiddelde omvang deelname participant (in EUR)	61.713	61.713	0
Nominale waarde Participatie A (in EUR)	2.500	2.500	0
(niet-gecorrigeerde) Intrinsieke waarde Participatie A ² (in EUR)	6.384	6.045	+ 339
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A ³ (in EUR)	5.039	5.019	+ 20

¹ Op basis van de gecontracteerde huuropbrengsten.

² Intrinsieke waarde op basis van omvang eigen vermogen en niet gecorrigeerd voor earn-out.

³ 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. (het **Feeder 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 Feeder Fonds een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet of het financieel toezicht (**Wft**).

Kantooradres

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

Directie

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

De Directie heeft vier directieleden:

G.St.J. Barker LLB
Drs. P.H.J. Mars
M.T.H. Blokland-Verheem (toegetreden op 6 oktober 2022)
M. van der Laan (toegetreden op 6 oktober 2022)

De Directie is gevestigd op het kantooradres van het Feeder 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 (**DNB**) volgens de Wet toezicht trustkantoren.

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM

Juridisch adviseur

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

Administrateur

KroeseWevers Accountants B.V.
Colosseum 1
7521 PV ENSCHEDE

Asset manager

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

Property manager

Magnus Property Management B.V.
Boeingavenue 154
1119 PM 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 Directie heeft een vergunning in het kader van Artikel 2:65 Wft.

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN 2022

April | AC Vastgoed Nederland C.V. verkoopt kantoorgebouw in Arnhem

Op 6 april heeft het Fonds een verkoopovereenkomst voor het kantoorgebouw aan de Nieuwe Oeverstraat 35 in Arnhem met een particuliere belegger getekend. Uit de verkoop is verplicht circa EUR 1,7 miljoen op de lening van DRC afgelost. De levering van het onroerend goed heeft op 14 april 2022 plaatsgevonden.

Juni | Het Fonds bereikt overeenstemming met DRC over verlengen (deel) lening

Het Fonds heeft op 15 juni met DRC overeenstemming bereikt over het verlengen van (een deel van) de lening.

Juni | Het Fonds tekent een verkoopovereenkomst met Fletcher Hotel Vastgoed B.V.

Op 29 juni is een verkoopovereenkomst getekend met Fletcher Hotel Vastgoed B.V. De hotels worden in oktober 2022 aan Fletcher Hotel Vastgoed B.V. overgedragen.

Juli | Kantoorobject in Rotterdam verkocht

Het grootste vastgoedobject van de oorspronkelijk 15 vastgoedobjecten is door het Fonds verkocht. Het betreft het kantoorgebouw aan de Dynamostraat 16-22 in Hart van Zuid, een wijk in Rotterdam. Het kantoorgebouw is een modern, goed onderhouden kantoorgebouw van circa 12.200 m² vvo en is voorzien van 171 parkeerplaatsen.

September | Het Fonds sluit overeenkomst met Neptune Energy

Voor het kantoorobject aan de Industrieweg 35 te Den Helder is de huurovereenkomst met de huidige huurder met 10 jaar verlengd. Het betreft een kantoorgebouw van circa 2.000 m², gelegen op het bedrijventerrein "Westoever". De huurder blijft Neptune Energy Netherlands B.V. (hierna **Neptune**). Neptune is de grootste gasproducent in het Nederlandse deel van de Noordzee en is sinds 1964 actief in de regio.

Oktober | Twee hotels verkocht aan Fletcher

Het Fonds heeft de twee hotels uit de vastgoedportefeuille verkocht. Het betreft de hotels aan de Kabeljauwallee 35 in Doorwerth en aan de Groningerweg 19 in Paterswolde. Beide hotels worden verhuurd aan Fletcher. Het object aan de Kabeljauwallee 35 in Doorwerth omvat circa 9.900 m² en heeft 118 hotelkamers. Het object aan de Groningerweg 19 in Paterswolde omvat circa 7.400 m² en heeft 63 kamers.

Oktober | Belastingdienst legt Aefides Inspiratis I B.V. aanslag 2018 op

De Belastingdienst heeft Aefides Inspiratis I B.V. (hierna **Inspiratis**) een aanslag vennootschapsbelasting 2018 van ruim EUR 1,2 miljoen opgelegd inclusief circa EUR 200.000 belastingrente. De Belastingdienst is van mening dat Inspiratis niet van de vrijstelling voor de kwijtscheldingswinst over de door Propertize kwijtgescholden EUR 4,1 miljoen gebruik kan maken. De Beheerder is het hier niet mee eens en heeft bezwaar aangetekend tegen de aanslag. Voor een nadere toelichting omtrent de voorgeschiedenis en de ontwikkelingen gedurende 2023 wordt verwezen naar paragraaf 4.5 "Gebeurtenissen na balansdatum".

November | Financiering van DRC volledig afgelost uit opbrengst verkopen

Het Fonds heeft opnieuw twee vastgoedobjecten verkocht. De koper is een particuliere belegger. Met de opbrengst van de verkopen wordt de financiering van het door DRC Savills Investment Management Capital gemanaged fonds geheel afgelost.

November | AC Leeuwarden 5 C.V. en winkelpand in Dokkum worden verkocht

Het Fonds heeft een winkelpand aan de Rondweg-West 92 in Dokkum verkocht. Het object omvat circa 1.365 m² verhuurbaar oppervlak.

Daarnaast is de entiteit AC Leeuwarden 5 C.V. via een aandelentransactie verkocht. De koper heeft het beheer van de commanditaire vennootschap die het vastgoedobject houdt, overgenomen. AC Leeuwarden 5 C.V. was de economische eigenaar van een kantoorgebouw aan de Badweg 2 en 4 in Leeuwarden. Het object aan de Badweg 2 en 4 in Leeuwarden heeft een verhuurbaar oppervlak van 3.909 m² en heeft als hoofdhuurder Stichting Jeugdhulp Friesland.

December | Verkoop van Den Haag en Den Helder ketst af

De geplande verkoop van de kantoorgebouwen in Den Haag en Den Helder is op het laatste moment niet doorggegaan. De bieder bood, op het laatste moment vanwege 'veranderde marktomstandigheden' circa EUR 3 miljoen minder, terwijl zij begin oktober de bieding nog had verhoogd.

De Beheerder heeft de bieding afgewezen, ter meer omdat de verhuursituatie alsmede de schuldenvrije status van het Fonds geen aanleiding geven om een dergelijke bieding te accepteren.

December | AC Midden 14 C.V. ontbonden

Medio december 2022 is de commanditaire vennootschap AC Midden 14 C.V. ontbonden. Na het ontbinden van deze C.V. en de verkoop van AC Leeuwarden 5 C.V. is AC Vastgoed Nederland nog (stille) vennoot in zeven commanditaire vennootschappen.

3 AC VASTGOED NEDERLAND CV

Algemeen

Het Feeder Fonds is een commanditaire vennootschap, fungerend als een Feeder Fonds. Het Feeder Fonds neemt per 31 december 2022 deel als stille vennoot in zeven Master CV's. AC Vastgoed Nederland C.V. en de zeven Master CV's worden samen het **Fonds** genoemd. Het Feeder Fonds is feitelijk gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam. Het Feeder Fonds is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Het Feeder Fonds heeft 107 participanten.

Het Feeder Fonds heeft de volgende karakteristieke eigenschappen welke deelnemen in het Feeder Fonds onderscheidt van (deelnemen in) andere vastgoedentiteiten.

- Een gespreide vastgoedportefeuille, met een zwaartepunt in de Randstad;
- Waardecreatie gerealiseerd door een succesvolle herfinanciering en herstructurering
- (Verwachte) hoger rendement door de geslaagde afkoop van financieringen onder taxatiewaarde
- Een bekwame fonds- en assetmanagement organisatie welke alle specialisatie in huis heeft, verspreid over de kantoren in Amsterdam (Nederland), München (Duitsland), Praag (Tsjechië), Sofia (Bulgarije) en Warschau (Polen).

De Directie

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

Fondsstructuur en verhandelbaarheid

AC Vastgoed Nederland C.V. fungeert als Feeder Fonds en is stille vennoot in negen Master CV's, welke het economisch eigendom van het vastgoed houden.

Het Fonds kent op 31 december 2022 twee soorten participaties:

- Participaties A (**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 (**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 indien zij uitkeringen ontvangt van de verschillende Master Fondsen. De Directie 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 door de Master Fondsen bij de uiteindelijke verkoop van de Vastgoedportefeuille een bepaald positief resultaat wordt behaald – door AC Vastgoed Nederland C.V. op de Participaties B wordt uitgekeerd. U leest daarover meer in de paragraaf Uitkeringen.

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

Focus op operationele activiteiten

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

Portfolio management door desinvesteringen

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

Een prudente financiële strategie handhaven

De Directie streeft ernaar om de financiële leverage (=omvang lening ten opzichte van de waarde van het vastgoed) verder te verlagen. Dit kan door het aanwenden van vrije liquide middelen uit de verkoop van onroerend goed. Bij aanvang van de financiering was de Loan-to-Value (**LTV**), op basis van de taxatie uitgevoerd door de financier, 80%. De financiering is in 2022 in haar geheel afgelost.

Investor relations en informatievoorziening

Het Fonds wil transparant, open, duidelijk en tijdig communiceren met de Participanten, de financier, 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 Directie een diversiteitsbeleid heeft voor de samenstelling. De Directie van het Fonds bestaat momenteel uit drie mannelijke personen. Wanneer de Directie 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 Directie volgens de Nederlandse Corporate Governance code niet verplicht informatie te verstrekken over haar diversiteitsbeleid.

Waardeontwikkeling

De taxatiewaarde van de drie (3) vastgoedobjecten eind 2022 is EUR 18,05 miljoen (2021: EUR 53,91 miljoen). Over de taxatiewaardeontwikkeling per vastgoedobject wordt geen nadere informatie verstrekt in het jaarverslag.

In onderstaand tabel is de waarde van een Participatie A weergegeven op basis van een aantal aannames. De aannames zijn als volgt:

- 1) De totale looptijd van het Fonds is vanaf 8 september 2021 (start tweede emissie) nog drie (3) jaar;
- 2) Het eigen vermogen van het Fonds blijft gelijk aan de waarde op 31 december 2022;
- 3) Het commanditair kapitaal is EUR 6.665.000;
- 4) Het preferent rendement van 12% per jaar start op 15 december 2021 en eindigt op 8 september 2024. Het preferent rendement over het eerste jaar (t/m 14 december 2022) is reeds uitgekeerd;
- 5) Er wordt geen rekening gehouden met nog te verwachte kosten welke in het prospectus zijn toegelicht.

Over de aannames kan het volgende gezegd worden: Het is zeer onwaarschijnlijk dat het eigen vermogen per 31 december 2022 ook het eigen vermogen per 8 september 2024 is. Ook kan de looptijd van drie (3) jaar afwijken. Hoe het eigen vermogen zich ontwikkelt, is vrijwel geheel afhankelijk van het succes bij de verkoop van de afzonderlijke vastgoedobjecten.

Figuur 1a – Inschatting waarde Participatie A en waarde Participatie B op 31 december 2022 (op basis van de vijf aannames)

	31-12-2022	31-12-2021	Oprichting
Inschatting waarde Participatie A, op basis van de vijf aannames (in EUR)	5.039	5.019	2.500
Inschatting waarde Participatie B, op basis van de oorspronkelijke inleg	12,0%	10,1%	4,0% ⁴

De waarden van zowel een Participatie A als een Participatie B zijn gestegen. De waarden (EUR 5.039 en 12,0%) kunnen in de toekomst zowel naar boven als beneden afwijken. In figuur 2a en 2b is aangegeven hoe de waarde van een Participatie A en B zijn berekend.

Indien het Fonds alsnog de belastingclaim van EUR 1,2 miljoen aan de Belastingdienst moet betalen heeft dit het volgende effect op de waarde van Participatie A en B.

Figuur 1b – Inschatting waarde Participatie A en waarde Participatie B op 31 december 2022 (incl. effect belastingclaim)

	31-12-2022	31-12-2021	Oprichting
Inschatting waarde Participatie A, inclusief effect belastingclaim	4.814	5.019	2.500
Inschatting waarde Participatie B, inclusief effect belastingclaim	10,6%	10,1%	4,0%

Figuur 2a – Berekening Inschatting gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A

	Totaal In EUR	Participatie A In EUR	Rendement In %
Groepsvermogen per 31 december 2022	17.021.092		
Af: Commanditair kapitaal	<u>-/- 6.665.000</u>	2.500	
Verwachte winst per 31 december 2022	10.356.092		
Af: 12% preferent rendement (15-12-2022 t/m 08-09-2024) ⁵	<u>-/- 1.386.320</u>	520	20,8
Verwachte winst na betaling preferent rendement	8.969.772		
Af: Gelijktrekken voorschot earn-out	<u>-/- 1.792.968</u>	673	26,9
Verwachte winst na preferent rendement & gelijktrekken voorschot	7.176.804		
Af: 50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	<u>-/- 3.588.402</u>		
Overwinst voor Participatie A	3.588.402	1.346	53,8
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A		5.039	101,5
Uitgekeerd preferent rendement 15-12-2021 t/m 14-12-2022		300	12,0
Rendement Participatie A (inclusief uitgekeerd rendement)		5.339	113,5
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A		5.039	101,5
Effect van belastingclaim (EUR 1,2 miljoen) op waarde Participatie A	<u>-/- 600.000</u>	<u>-/- 225</u>	<u>-/- 9,0</u>
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A, inclusief effect claim		4.814	92,5

Figuur 2b – Inschatting waarde Participatie B

	Participatie B In EUR	Uitkering In %
Voorschot uitkering Participatie B	1.792.968	4
50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	<u>3.588.402</u>	<u>8,0</u>
Inschatting waarde Participatie B	5.381.370	12,0
Effect van belastingclaim (EUR 1,2 miljoen) op waarde Participatie B	<u>-/- 600.000</u>	<u>-/- 1,4</u>
Inschatting waarde Participatie B inclusief effect claim	4.781.370	10,6

⁴ Een voorschot van 4,0% over de oude inleg kan worden gezien als de koop prijs door de nieuwe Master CV's.

⁵ Dit rendement is dus berekend vanaf 15 december 2022. Eén jaar preferent rendement is inmiddels uitgekeerd.

4 VERSLAG VAN DE DIRECTIE

De Directie presenteert hierbij het jaarverslag van AC Vastgoed Nederland C.V. voor 2022. De rapportageperiode loopt van 1 januari 2022 tot 31 december 2022. 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 3 – Overzicht van de vastgoedportefeuille per jaareinden 2022 en 2021

	31-12-2022	31-12-2021	Mutatie
Aantal objecten	3	9	-/- 6
Taxatiewaarde, inclusief lease incentives (in EUR)	18.050.000	53.910.000	-/- 35.860.000
Taxatiewaarde drie (resterende) vastgoedobjecten	18.050.000	17.445.000	+ 605.000
Verhuurbaar vloeroppervlak (in m ²)	23.096	58.479	-/- 35.383
Verhuurd (in m ²)	23.096	54.609	-/- 31.513
Bezettingsgraad (in %)	100,0	93,4	+ 6,6

Het Fonds zit in een afbouwfase. Om mogelijke verkopen niet nadelig te beïnvloeden worden de afzonderlijke taxatiewaarden van het vastgoed niet (meer) in het jaarverslag vermeld. De taxatiewaarde van de drie (3) vastgoedobjecten per 31 december 2022 is EUR 605.000 hoger dan de taxatiewaarde van de drie (3) objecten per 31 december 2021 (EUR 17.445.000). Onderstaand is de ontwikkeling van de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen weergegeven.

Figuur 4 – Ontwikkeling van de boekwaarde vastgoedbeleggingen (in EUR)

	2022
Boekwaarde beginperiode	53.339.732
Investerings	343.784
Desinvesteringen	-/- 35.844.069
Veranderingen van de reële waarde (inclusief lease-incentives opgenomen in taxatiewaarde)	3.183.808
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	-/- 3.136.798
Boekwaarde einde periode	17.886.457

4.1.2 ONTWIKKELING IN DE BEZETTINGSGRAAD

Twee objecten hebben één huurder, het vastgoedobject in Den Haag heeft meerdere huurders. De vastgoedobjecten kennen (nog) geen leegstand. In de onderstaande figuur wordt de bezettingsgraad voor de drie (3) objecten weergegeven.

Figuur 5 – Bezettingsgraad per object en voor de gehele vastgoedportefeuille

Stad	Huurder(s)	Sector	Verhuurbaar Vloeroppervlak		Bezettingsgraad
			In m ²	In %	
Den Haag	Bureau Jeugdzorg Haaglanden/ Z- Holland	Zorg/Overheid	8.146	49,0	100,0
	De Beek Groep B.V.	Zorg		45,4	
	Halal Voeding & Voedsel Keuringsdienst	Voeding		5,6	
Den Helder	Neptune Energy Netherlands B.V.	Energie	1.910	100,0	100,0
Groningen	Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.	Mobiliteit	13.040	100,0	100,0
Totaal			23.096		100,0

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)

	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen (1)	17.886.457	53.339.732
Lease incentives	163.543	570.268
Vorderingen (2)	84.037	283.599
Financiële vaste activa	0	28.163
Liquide middelen (3)	1.507.013	3.740.589
Totaal activa	19.641.050	57.962.351
Eigen vermogen (4)	17.021.092	16.114.965
Voorzieningen (5)	107.281	1.218.964
Overige schulden (voorschot Participatie B) (6)	1.792.968	1.792.968
Aflossingsverplichting kortlopende schulden	0	37.620.997
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	234.484	117.808
Belastingen (7)	42.810	77.898
Overige schulden en overlopende passiva (8)	442.415	1.018.751
Totaal passiva	19.641.050	57.962.351

Activa

- (1) De boekwaarde van de *Vastgoedbeleggingen bedraagt* EUR 17.886.457. In de toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022 wordt de totstandkoming van deze waarde verder toegelicht.
- (2) De *Vorderingen* bestaan uit *Debiteuren en Nog te factureren bedragen* (EUR 5.529), *Overige vorderingen* (EUR 61.444), *Vooruitbetaalde bedragen* (EUR 15.943) en *Omzetbelasting op vooruit gefactureerde huur* (EUR 1.121).
- (3) Alle *Liquide middelen* van EUR 1.507.013 staan ter vrije beschikking van het Fonds.

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) behorend vennoot van EUR 1), *Wettelijk reserve kapitaalbelangen* (EUR 5.962.200) en *Overige reserves* van EUR 4.393.792.
- (5) De *Voorzieningen* bestaan uit de *Reservering voor de winstverdelingsvergoeding* van EUR 107.281.
- (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 (EUR 1.792.968).
- (7) De post *Belastingen* bestaan uit *Vennootschapsbelasting* van EUR 16.107 en af te dragen *Omzetbelasting* van EUR 26.703.
- (8) De post *Overige schulden* van EUR 442.415 bestaat voornamelijk uit *Overlopende passiva* van EUR 437.064. De grootste bestandsdelen binnen *Overlopende passiva* zijn en *Vooruitontvangen huur* van EUR 251.861, *Accountantskosten* van EUR 95.444 en *Ontvangen waarborgsommen* van EUR 38.750.

4.2.2 RESULTAAT

Het resultaat na belasting voor 2022 bedraagt EUR 1.705.927 (2021: EUR -/- 1.176.145). Voor een uiteenzetting van de posten in vergelijking met de begroting verwijzen wij u naar paragraaf 4.3.

Figuur 7 – Geconsolideerde winst- en verliesrekening (in EUR)

	2022	2021
Bruto huuropbrengsten	4.129.497	4.782.001
Doorberekende servicekosten	409.743	232.865
Servicekosten	-/- 403.487	-/- 253.970
Exploitatiekosten	-/- 610.548	-/- 779.468
Totaalopbrengsten uit beleggingen	3.525.205	3.981.428
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	10.061.470	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	-/- 8.701.020	-/- 985.128
Overige bedrijfsopbrengsten	0	-/- 3.045
Som der bedrijfsopbrengsten	4.885.655	2.993.255
Kosten in verband met beheer van beleggingen	121.638	161.370
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.539.391	2.894.043
Overige bedrijfskosten	508.107	736.259
	3.169.136	3.791.672
Resultaat voor belastingen	1.716.519	-/- 798.418
Belasting	10.592	377.728
Resultaat	1.705.927	-/- 1.176.145

De *Overige bedrijfskosten* van EUR 508.107 bestaan voornamelijk uit *Accountantskosten* van EUR 109.662, *Administratiekosten* van EUR 98.390 en *Niet-afrekbare voorbelasting* van EUR 85.279.

4.2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

De netto kasstroom na beleggings- en financieringsactiviteiten bedraagt EUR -/- 2.233.576 tegenover een netto kasstroom voor 2021 van EUR -/- 72.363.

Figuur 8 – Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in EUR)

	2022	2021
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	35.844.014	-/- 1.152.613
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 38.077.590	1.080.250
Netto verandering in liquide middelen	-/- 2.233.576	-/- 72.363

De *Kasstroom uit beleggingsactiviteiten* van EUR 35.844.014 wordt bepaald door de desinvesteringen van EUR 35.844.069 (2021: EUR 0). De *Kasstroom uit financieringsactiviteiten* van EUR -/- 38.077.590 wordt bepaald door de uitkering van preferent rendement van EUR 799.800 (2021: EUR 1.134.750) en de aflossing van de lening van DRC van EUR 37.277.790 (2021: EUR 0). Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3 van de jaarrekening.

4.2.4 SCHULD FINANCIER DRC

Figuur 9 – Schuld aan DRC (in EUR)

	2022	2021
Stand begin periode	37.620.997	37.526.839
Amortisatie afsluitkosten	83.957	94.158
Aflossing als gevolg van verkoop kapitaalbelangen (AC Leeuwarden 5 C.V.)	-/- 427.164	0
Aflossing (inclusief o.a. exit fee van EUR 578.000)	-/- 37.277.790	0
Stand einde periode	0	37.620.997

4.3 (GECORRIGEERD) WERKELIJK RESULTAAT 2022 versus BEGROTING 2022

Tijdens de Vergadering van Vennoten in 2022 hebben de vennoten de begroting van 2022 goedgekeurd. In figuur 10 zijn de werkelijke opbrengsten en kosten vergeleken met de begroting 2022. De werkelijke opbrengsten en kosten zijn gecorrigeerd voor o.a. amortisatie van lease incentives, exit fee, advieskosten i.v.m. aflossen lening en amortisatie bankkosten. Het gecorrigeerde resultaat komt uit op EUR 1.240.597 tegenover een begroot resultaat voor 2022 van EUR 905.500.

Figuur 10 – Werkelijke cijfers 2022 versus begroting 2022 (in EUR)

	Item JV	Werkelijk 2022	Correcties	Gecorrigeerd 2022	Begroting 2022	Verschil
Huurinkomsten	10.	3.797.208	184.067 ⁶	3.981.275	5.375.000	-/- 1.393.725
Afrekening variabele huur hotels	10.	332.289		332.289	0	332.289
Totale huur	10.	4.129.497		4.313.564	5.375.000	-/- 1.061.436
Service inkomsten	11.	409.743		409.743	179.500	230.243
Totaal inkomsten		4.539.240		4.723.307	5.554.500	-/- 831.193
Servicekosten	12.	403.487		403.487	298.000	-/- 105.487
Asset management	13.	121.638		121.638	162.000	40.362
Property management	13.	129.258		129.258	150.000	20.742
Onderhoud & reparatie	13.	68.171		68.171	203.500	135.329
Verzekering (OG)	13.	122.826		122.826	124.000	1.174
Onroerend goed belasting	13.	164.611		164.611	185.000	20.389
Overige kosten	13.	4.044		4.044	22.000	17.956
Totaal exploitatiekosten		1.014.035		1.014.035	1.144.500	130.465
Fund management	17.	121.638		121.638	162.000	40.362
Taxatiekosten	19.	15.753		15.753	34.000	18.247
Administratiekosten	19.	98.390		98.390	112.000	13.610
Administratiekosten bewaarder	19.	3.800		3.800	5.000	1.200
Agent fee administrateur DRC	19.	22.001		22.001	22.000	-/- 1
Audit	19.	109.662		109.662	82.000	-/- 27.662
Advieskosten	19.	49.096	-/- 49.096 ⁷	0	10.000	10.000
Heffingen toezichhouder	19.	9.629		9.629	16.500	6.871
AIFMD-Bewaarder	19.	39.351		39.351	39.000	-/- 351
Kosten directie St. Bewaarder	19.	46.370		46.370	46.000	-/- 370
Niet-aftrekbare voorbelasting	19.	85.279		85.279	80.000	-/- 5.279
Verzekering (aansprakelijkheid)	19.	20.634		20.634	10.000	-/- 10.634
Overige algemene kosten	19.	8.142		8.142	20.000	11.858
Totaal bedrijfskosten		629.745		580.649	638.500	57.851
Waardeveranderingen vastgoed	14.&15.	1.360.450	-/-1.360.450	0	0	0
(Rente-)kosten DRC	18.	2.504.087	-/- 661.957 ⁸	1.842.130	2.773.000	930.870
Bankkosten	18.	35.304		35.304	28.000	-/- 7.304
Financieel resultaat		-/-2.539.391		-/- 1.877.434	-/- 2.801.000	923.566
Belasting	20.	10.592		10.592	65.000	54.408
Resultaat		1.705.927		1.240.597	905.500	335.097

⁶ Amortisatie van lease incentives van EUR 184.067.

⁷ Kosten van externe adviseurs van de financier, zoals Paul Hastings en Van Doorne.

⁸ Eenmalige kosten: exit fee DRC (EUR 578.000) en amortisatie afsluitkosten (EUR 83.957).

De begroting voor 2023 is gebaseerd op de werkelijke kosten van 2022 en gecorrigeerd voor de verkopen.

Figuur 11 – Begroting 2023 (in EUR)

	Begroting 2023
Totale huur	1.722.202
Service inkomsten	37.000
Totaal inkomsten	1.759.202
Exploitatiekosten & energiekosten	40.000
Asset management (Arcona Capital Asset Management B.V.)	54.150
Property management (Magnus)	56.027
Onderhoud & reparatie	34.000
Verzekering (onroerend goed)	35.738
Onroerend goed belasting	62.000
Overige kosten	6.000
Totaal exploitatiekosten	287.915
Fund management (Arcona Capital Fund Management B.V.)	54.150
Taxatiekosten	5.175
Administratiekosten & administratiekosten Bewaarder	53.520
Audit (Deloitte)	80.200
Juridische kosten	6.000
Heffingen toezichthouder (AIFMD)	7.700
AIFMD Bewaarder en kosten directie Stichting Bewaarder	48.000
Verzekering (aansprakelijkheid)	5.500
Overige algemene kosten	8.000
Totaal bedrijfskosten	268.245
Bankkosten	8.000
Financieel resultaat	-/- 8.000
Belasting	0
Resultaat	1.195.041

4.4 ONTWIKKELINGEN OP DE VASTGOEDMARKTEN

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

4.4.1 DE ECONOMIE⁹

Nederland krijgt de komende tijd te maken met een lichte koopkrachtdaling. De stijgende rente en op middellange termijn wellicht overheidsbezuinigingen drijven de kosten van levensonderhoud op. Toch laat Nederland de komende jaren economische groei zien. Méér zelfs dan de meeste andere West Europese landen.

Waar 2022 begon met de nadruk op herstel na de COVID-19-crisis, draaide het al snel om de inflatie en oplopende rente. De eerste signalen van de stijgende prijzen zagen we halverwege 2021 al: de vraag naar goederen nam toe, maar de toelevering haperde. Door de oorlog in Oekraïne nam de inflatie het afgelopen jaar toe; het Westen voerde de geopolitieke druk op Rusland op, wat leidde tot een terugval van aanbod – en dus hogere kosten.

De hele wereld had met stijgende prijzen te maken, maar zeker in Europa merkten we een forse toename. In Nederland piekte de inflatie in september met 17,1%, energieprijzen hadden daar het grootste aandeel in. De kerninflatie – de inflatie zónder de energie- en voedselprijzen – ligt nu op zijn hoogst, op 7,1%.

Rente normaliseert sneller door oplopende inflatie

In een poging om de oplopende (kern)inflatie te dempen, hebben de centrale banken, waaronder de Federal Reserve (**FED**), Bank of England (**BoE**) en European Central Bank (**ECB**), de beleidsrente het afgelopen jaar in flinke stappen verhoogd. Dat lijkt te werken: mede dankzij deze maatregelen begint het cijfer in Nederland langzaam te kantelen, maar de kerninflatie nog niet. Hiermee is het einde nog niet in zicht. Het Nederlandse inflatiecijfer (HICP) lag in december nog altijd op 11%. Deels komt dat door kostengedreven prijsstijgingen, als gevolg van het teruggelopen aanbod. Dat aspect is door centrale banken natuurlijk moeilijk te beïnvloeden.

Oplopende rente en economische verwachtingen koelen arbeidsmarkt af

Met de verhoogde rente probeert de ECB de economie af te laten koelen en de inflatie terug te laten lopen. De centrale bank wil een loon-prijsspiraal koste wat kost vermijden, waarin hogere prijzen leiden tot hogere lonen, die weer leiden tot hogere prijzen, enzovoort.

Consumentenbestedingen onder druk, energieprijzen bepalend

Door de sterke stijging van energielasten zullen consumenten in 2023 naar verwachting een terugval in koopkracht ervaren, ondanks de dalende energielasten, het energieprijzplafond en lagere belastingen. De compensatie via het prijsplafond biedt enige verlichting, maar desondanks zal een huishouden met een modaal inkomen daar 7,8% van besteden aan gas, water en licht. Hierdoor verwacht het Centraal Plan Bureau een koopkrachtdaling van -/ - 0,3%, ondanks stijgende salarissen en een opgehoogd minimumloon.

Tweede helft 2023: licht en voorzichtig herstel

Ondanks de beperkte bestedingsruimte op de korte, en de vermoedelijke rente impact op de middellange termijn – met name vanwege overheidsbesparingen – verwachten we over 2023 een lichte groei van 0,44%. Deze groei realiseren we voornamelijk in de tweede helft van het jaar. Hiermee verwachten we dus dat Nederland in een gematigde recessie van enkele kwartalen belandt.

De geopolitieke situatie blijft lastig te voorspellen, en daarmee de economische groei ook. Toch kan Nederland betere cijfers overleggen dan andere West-Europese landen – net als afgelopen jaren. Mede dankzij adequate overheidssteuning is Nederland in staat gebleken goed om te gaan met economische uitdagingen zoals corona en de stijgende energielasten.

Het voornaamste economische risico schuilt in een terugval van zowel consumentenbestedingen als -vertrouwen. Het consumentenvertrouwen bevindt zich al een tijd op een historisch dieptepunt. Bovendien kan het een volgende klap krijgen bij een relatief grote correctie van de woningprijzen: het verslechterde vertrouwen

⁹ Real Estate Market Outlook 2023 - CBRE

zou het bestedingsgedrag dan flink beïnvloeden. Hier staat tegenover dat de baangarantie relatief hoog is, wat het vertrouwen van de consument juist weer kan terugwinnen – en zo bestedingen stimuleert.

Duurzame, circulaire economie cruciaal voor verdere groei

Op middellange termijn blijft de transitie naar een duurzame, circulaire economie onze allergrootste uitdaging: hoe zorgt Nederland ervoor dat groei en groen hand in hand gaan? Toenemende regelgeving – onder meer vanuit Brussel – maakt dat organisaties hun activiteiten vaker grondig moeten herzien. Een goed begin, maar zolang het bedrijfsleven midden in de transitie zit, kan vergroening van de economie soms juist economische groei remmen. Zoals de voortslepende stikstofdiscussie de bouwsector belet z'n volle potentie te benutten.

De hoge energieprijzen kunnen een belangrijke katalysator zijn om economische activiteiten verder te verduurzamen. Hetzelfde geldt voor de forse toename van regelgeving in de financiële sector, denk aan de Sustainable Finance Disclosure Regulation (**SFDR**) en Corporate Sustainability Reporting Directive (**CSRD**). Maar ook aan de richtlijnen voor de gebouwde omgeving, zoals de hernieuwde Energy Performance of Buildings Directive (**EPBD**). Door op deze manier te blijven vergroenen, kan de Nederlandse economie ook op middellange termijn competitief blijven en vooroplopen in circulaire economische ambities.

4.4.2 BELEGGINGMARKT – HOOPVOLLE HORIZON

Om te voorspellen wat het komende beleggingsjaar brengt, moeten we eerst achteruit kijken. De normalisering van de rente zorgde in 2022 voor een schokgolf door nagenoeg de hele vastgoedmarkt. Het nieuwe prijsevenwicht komt langzaam in zicht. En dan ontstaat er een solide fundament voor de komende jaren: investeren in Nederlands vastgoed wordt juist aantrekkelijker. De sterke uitgangspunten op de verschillende gebruikersmarkten hebben hier een groot aandeel in. Wel met een belangrijke kanttekening: verduurzaming is noodzakelijk om waarde vast te blijven.

2022 – een terugblik

De rentestijging had vanaf begin 2022 veel invloed op de ontwikkeling van het beleggingsklimaat in de rest van het jaar. Zeker na de zomer liet de impact van onder andere de forse stijging van de swaprente – zo'n 300 basispunten – zich voelen in lopende aan- en verkooptrajecten, met als grootste effect: terughoudendheid bij veel beleggers. Nog altijd geïnteresseerd, maar wel tegen een aanzienlijk lagere prijsvorming dan bij aanvang van het verkoopproces.

De – toen nog – naderende verhoging van de overdrachtsbelasting (10,4% vanaf 2023) lijkt de huidige dynamiek overigens weinig te beïnvloeden. Wel verslechtert deze ingreep het investeringsklimaat voor de tweede maal in korte tijd. Dit gaat mogelijk ten koste van investeringen die hard nodig zijn, gelet op de grote verduurzamingsuitdagingen waar we voor staan.

2023 – Beleggers terughoudend

Net als 2022, laat dit jaar twee gezichten zien. De eerste drie à zes maanden zijn waarschijnlijk nodig om de hierboven beschreven prijsverandering over de volle marktbreedte geaccepteerd te krijgen en in de boekwaarde terug te brengen. Vastgoed afwaarderen – wat nu volop gebeurt – kost nu eenmaal tijd. Los daarvan, zal de ECB in diezelfde periode de rente nog verder verhogen om de inflatie sneller te laten dalen. Al met al zullen beleggers in de eerste maanden van 2023 nog onzeker blijven om actief te worden op de markt.

Hoopvolle horizon

Toch zijn er gunstige tegenkrachten: de inflatie is aan het dalen, de rentestappen van de ECB zullen naar verwachting kleiner zijn en de financieringsrente stabiliseert. Bij elkaar móet dit houvast bieden in de verwachte exit yields. Daarbij zal in de loop van dit jaar het gevoel groeien dat dit hét moment is om (weer) actief te worden op de vastgoedmarkt. Dit wordt bevestigd door de vele beleggers die aangeven in 2023 de draad weer op te pakken – waar ze de afgelopen zes maanden afwachtend zijn geweest.

4.4.3 DE FINANCIERINGSMARKT

In 2022 schoot de inflatie omhoog en nam de ECB ingrijpende maatregelen, waardoor de financieringsrente hard steeg én zeer onvoorspelbaar werd. Vooral na de zomer voelde de beleggingsmarkt hier de impact van. Voor dit jaar verwacht CBRE dat de renteschommelingen minder volatiel worden, wat duidelijkheid geeft aan beleggers. Ondanks de forse waardedaling – die de hogere rente met zich mee heeft gebracht - verwachten we op korte termijn geen grote default bij vastgoedfinancieringen. Wel kunnen herfinancieringen tot aanzienlijk hogere rentelasten leiden, wat invloed kan hebben op de keuze voor blijven exploiteren of verkopen van vastgoed.

4.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

21 november 2018 | Lening Aefides Inspiratis I B.V. wordt afgekocht

Op 21 november 2018 is de afkoop van de leningen van onder andere Propertize middels inbreng van eigen vermogen en vreemd vermogen (een lening DRC van EUR 46,24 miljoen) gerealiseerd. Een van de leningen die afgekocht werd was een lening van Propertize aan Aefides Inspiratis I B.V. De lening en verschuldigde rente aan Propertize was ca EUR 7,1 miljoen groot. Door de afkoop ontstond een kwijtscheldingswinst van ca EUR 4,1 miljoen

2 april 2020 | Aangifte vennootschapsbelasting ingediend.

De gerealiseerde kwijtscheldingswinst is in overleg met de belastingadviseur als niet belast verwerkt in de aangifte op basis van de vereisten voor vrijstelling zoals zakelijkheid en niet voor verwezenlijking vatbare rechten. De Beheerder is ervan overtuigd dat de kwijtscheldingswinst daaraan voldoet.

29 oktober 2022 | Aefides Inspiratis I B.V. ontvangt definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018

Op 29 oktober 2022 is de definitieve aanslag 2018 van de Belastingdienst ontvangen. De betalen vennootschapsbelasting is vastgesteld op EUR 1.205.523 (inclusief verschuldigde belastingrente van EUR 200.852).

20 januari 2023 | Bezwaarschrift ingediend bij Belastingdienst

De Directie heeft een bezwaarschrift ingediend bij de Belastingdienst. De discussie richt zich op de vraag in hoeverre de vrijstelling voor de kwijtscheldingswinst mag worden toegepast in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 terzake van de kwijtschelding van de schuld aan Propertize. De Beheerder is van mening dat zij, mede op basis van fiscaal specialisten, in haar recht staat. De Beheerder verwacht dat, op basis van de aangeleverde documentatie waaronder een verklaring van Propertize, het bezwaarschrift gehonoreerd gaat worden. Derhalve is voor deze aanslag geen voorziening opgenomen.

Als het bezwaarschrift niet gehonoreerd wordt, zal de Beheerder de aanslag betalen. De Beheerder zal dan een rechtsgang overwegen. De Beheerder heeft wel een derde intrinsieke waarde berekend die de invloed van de claim op de waarde van de Participatie A en B heeft meegenomen.

12 juni 2023 | Hoorgesprek Belastingdienst

De Beheerder heeft naar aanleiding van het ingediende bezwaar een hoorgesprek gehad met de Belastingdienst. In dit hoorgesprek heeft de Beheerder met de fiscale adviseurs verdere documentatie aangeleverd en is uitvoerig gediscussieerd over de vordering van Propertize van circa EUR 4,1 miljoen die volgens de Belastingdienst wel voor verwezenlijking vatbaar is.

De Belastingdienst heeft tijdens het hoorgesprek om verdere informatie gevraagd en zal naar verwachting binnen zes weken na het hoorgesprek een definitief besluit nemen.

4.6 STRATEGIE EN DOELEN

De Directie heeft als strategie in een tijdsbestek van maximaal drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 (goedkeuring prospectus tweede emissie door de AFM) de gehele vastgoedportefeuille voor de best mogelijke waarde te verkopen. De objecten worden in de verkoop gezet op het moment dat de Directie de waarde van het object als maximaal acht en door actief assetmanagement geen waarde meer kan worden gecreëerd

Waar mogelijk worden overtollige liquide middelen uitgekeerd aan houders van participaties A. De Directie wil uit de eerstvolgende verkoop van vastgoed de voorschotbetaling van 4,0% aan houders van Participaties B uitkeren.

4.7 DE INVLOED VAN DE OORLOG EN DE TOEKOMSTPARAGRAAF

4.7.1 DE INVLOED VAN DE OORLOG

De inval van het Russische leger in Oekraïne versterkte een aantal ontwikkelingen die al gaande waren. Zo steeg in Nederland de inflatie tot nieuwe hoogten en bereikte energieprijzen een niveau die al decennia niet waren bereikt. Vanzelfsprekend neemt daarmee het vertrouwen van consumenten in de economie af aangezien het vrij besteedbaar inkomen daalt.

Een ander gevolg, afgezien van sterk stijgende energieprijzen is de stijging van de bouwkosten. De gestegen bouwkosten belemmeren bedrijven die op dit moment nog huren en nieuwbouw overwegen in hun mogelijkheden. Ook zien we door gestegen bouwkosten de interesse van zogenaamde *value add* beleggers afnemen, waarmee verkoop van vastgoed aan beleggers die vastgoed kopen met als doel herontwikkeling uitdagender is geworden.

De CV functioneert als feeder CV. AC Vastgoed Nederland C.V. is de stille vennoot in de zeven master fondsen (**Master CV's**). Alle zeven Master CV's maken deel uit van één fondsstructuur en kunnen daarom, indien nodig, financieel worden ondersteund door één van de andere Master CV's om aan hun verplichtingen jegens schuldeisers te voldoen.

Het Fonds had per 31 december 2022 een kaspositie van circa EUR 1,51 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende financieringssteun bieden. De directie verwacht in de tweede helft van 2023 één of meerder vastgoedobjecten te verkopen, waardoor o.a. het voorschot op het winstrecht aan Participanten B uitgekeerd kan worden.

Huurkorting

In 2022 is door het Fonds geen huurkorting verleend. Voor 2023 verwacht de Directie wederom geen huurkorting te hoeven verlenen.

Toegenomen onzekerheid taxatiewaarden

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van COVID-19 heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. De marktactiviteit wordt in veel sectoren van de vastgoedmarkt beïnvloed. Op de waarderingsdatum geeft de Taxateur aan dat zij voor vergelijkingsdoeleinden minder waarde kan hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie van de financiële markten op COVID-19 betekent dat de Taxateur

te maken heeft met een ongekende reeks omstandigheden waarop zij een oordeel dient te baseren. Door deze buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

4.7.2 DE TOEKOMSTPARAGRAAF

Investerings/desinvesteringen

Het Fonds zal in de vastgoedportefeuille investeren indien het naar de mening van de Directie waarde aan de portefeuille toevoegt, of, 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 zijn en zullen in de toekomst investeringen gedaan worden om de staat van het vastgoedobject op niveau te houden.

Het Fonds is voornemens om in de (maximale) termijn van drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 alle resterende vastgoedobjecten te verkopen. De termijn loopt daarmee tot september 2024. Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Directie 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 verminderen.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

Het Fonds heeft geen financiering meer. Het Fonds is voor een positieve ontwikkeling van de rentabiliteit voornamelijk afhankelijk van een vastgoedmarkt 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. Door het karakter van het huurdersbestand is het Fonds minder afhankelijk van schommelingen in de conjunctuur. Bezuinigen bij overheden kunnen semioverheidsinstellingen zoals Jeugdzorg raken doordat zij lagere budgetten krijgt om kantoorruimte te huren, en daardoor willen bezuinigen op vierkante meters of huur per vierkante meter.

4.7.3 CONCLUSIE DIRECTIE TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

De Directie 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 de verschillende vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille wordt, na aflossing van de DRC-lening en vaststelling en aftrek van kosten, door het Feeder Fonds op de Participaties A en B uitgekeerd.

Het Feeder Fonds gebruikt deze uitkeringen vervolgens weer om (na aftrek van kosten) aan de Participanten winstuitkeringen te doen (voor zover Feeder Fonds uitkeringen op Participaties A ontvangt) of de vorderingen van Earn-out Gerechtigden te kunnen betalen (voor zover AC Vastgoed Nederland CV uitkeringen op Participaties B ontvangt).

Een toelichting op de uitkeringen die het Feeder Fonds van de verschillende Master Fondsen ontvangt, is opgenomen in *Winstverdeling (zie ook gepubliceerd prospectus in 2021)*. Uitkeringen zullen alleen worden gedaan indien en voor zover het opgebrachte rendement en de liquiditeitspositie van het Fonds daarin volgens de Directie kunnen voorzien.

Winstverdeling

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

Uitkeringen op de Participaties en betalingen op de Participatie B worden betaald uit de cashflow uit verkoop en verhuur van een Vastgoedobject die resteert na (gedeeltelijke) aflossing van de DRC-lening, betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten, belasting en betaling van een vergoeding (*sales fee*) aan de Directie. Dit is de **vrije cashflow**.

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

- (a) Ten eerste voor een preferent rendement (1) aan de Participanten A totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de houders van Participanten A op grond van deze eerste trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om ieder van de Participanten een vergoeding van 6% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten bij de Tweede Emissie, berekend over de periode van 24 maanden na de datum van de tweede emissie;
- (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	-	Voltooid
b) -	4,0% over oorspronkelijke inleg (EUR 1.792.968)	
c) De volledige inleg	-	
d) 12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement	-	
e) Gelijktrekken voorschot (EUR 1.792.968)		
f) 50% van de overwinst	50% van de overwinst ¹⁰	

Stap a) is eind 2022 uitgevoerd. De volgende stap die gezet wordt is uitbetaling van het voorschot aan Participanten B.

¹⁰ 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.

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
	Rente (<i>mitigation</i>)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Herfinanciering (<i>mitigation</i>)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Onvoorzien (<i>acceptance</i>)	Hoog	Laag	Hoog
	Financiering	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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 zal dalen. 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. Door de bestaande huurdersmix is het Fonds minder gevoelig voor economische schommelingen. Met deze mix wordt het risico daarmee beperkt.

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 over het algemeen alleen met bekende partijen welke hebben aangetoond kwaliteit te kunnen leveren indien in de objecten geïnvesteerd dient te worden. De analyse wordt regelmatig getoetst en indien nodig aangepast. Indien een vastgoedobject wordt verkocht, wordt door het Fonds een KYC/CDD 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 ook als laag ingeschat.

Verzekeringsrisico

Er bestaat een risico dat AC Vastgoed Nederland CV 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. Ook het risico voor aardbevingen is verzekerd. Onder de dekking valt echter niet het risico voor aardbevingen die worden veroorzaakt door gasboringen en andere grondstofderving. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van de Participaties A en B dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval 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 er meerdere partijen bij een transactie betrokken zijn, zou er een belangenconflict kunnen ontstaan. Tijdens de transactie kunnen gebeurtenissen plaatsvinden waardoor de belangen van één of meer van de partijen, die bij het project betrokken zijn, veranderen. Dit kan tot gevolg hebben dat er 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 Directie 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 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 lid van de Directie 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 in het Fonds 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 2022 betreft het saldo liquide middelen van het Fonds ruim EUR 1,51 miljoen. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten van het Fonds 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.

Renterisico

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen renterisico.

Herfinancieringsrisico

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen herfinancieringsrisico.

Onvoorziene kosten

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

De Directie kan het in dergelijke gevallen 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 A en Participaties B.

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

Financieringsrisico's

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen financieringsrisico.

Financiële verslaggeving

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 beschikbaar zijn van personeel met voldoende kennis fouten in het voeren van de administratie. De Directie overlegt periodiek over (de administratie van) het Fonds. Daarbij worden zaken die spelen doorgenomen. De Directie neemt de rapportages over het Fonds door met de administrateur. De Directie 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 en 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 gewijzigd zal worden. 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 hoog, 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 onvoorzienne 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 Directie 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 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 Directie 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 11 individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

Beheervergoeding voor de Directie voor de periode 2022 – 2018

Het Fonds betaalde in 2022 een beheervergoeding van EUR 121.638 (2021: EUR 161.370) aan de Directie. Gedurende het jaar 2022 (2021: nul) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds. De Directie heeft vier (4) werknemers in dienst (2021: vier werknemers). De managing directors van de Directie zijn in dienst van Arcona Capital Nederland N.V. (één), Arcona Capital GmbH (één) en Arcona Capital Fund Management B.V. (twee). De Directie 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 zsn
- 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 13 – Reguliere vergoedingen Directie (in EUR)

	2022	2021	2020	2019	2018
De Directie	121.638	161.370	170.540	146.684	144.362

4.11 CORPORATE GOVERNANCE

De Directie 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 Directie 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 Directie 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, **AIFMD**) in werking getreden. Een Directie 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 Directie), heeft de mogelijkheid om gebruik te maken van een overgangsjaar.

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

ACFM heeft als bewaarder CSC Depositary B.V., gevestigd te Maarsbergen 108. CSC Governance B.V. treedt op als bestuurder van de 10 Stichtingen Juridisch Eigendom.

Amsterdam, 23 juni 2023

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

G.St.J. Barker LLB, Managing director

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

M.T.H. Blokland-Verheem, Managing director

M. van der Laan, Managing director

5 DE PORTEFEUILLE

Het Fonds belegt per ultimo 2022 in drie (3) vastgoedobjecten.

AC Den Haag 6 C.V.



AC Den Haag 6 C.V. 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, Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V. en De Beek Groep B.V.

Het huurcontract met Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland loopt tot 31 december 2026. Het huurcontract met Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V. loopt tot 31 december 2024. Het huurcontract met De Beek Groep B.V. is in 2019 afgesloten en loopt nog circa 17 jaar. Het kantoorgebouw is per 31 december 2022 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		

AC West 9 C.V.



AC West 9 C.V. belegt in een kantoorgebouw gelegen in Den Helder. Het kantoorgebouw in Den Helder, gelegen aan de Industrieweg 35, is volledig verhuurd aan Neptune Energy Netherlands B.V. (**Neptune**). Het huidige huurcontract eindigt op 31 augustus 2032.

Gebouwd in (jaar)	1991	Parkeerplaatsen (buiten)	-
Gerenoveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Omvang plot (m ²)	818	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	1.910		

AC Groningen 15 C.V.



AC Groningen 15 C.V. belegt in een moderne retaillocatie gelegen aan de Trondheimweg 5 in Groningen. De locatie is volledig verhuurd aan Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V. Het huurcontract loopt tot 21 augustus 2023. Hitachi heeft in 2021 het huurcontract opgezegd.

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

AC Leeuwarden 5 C.V.



De entiteit AC Leeuwarden 5 C.V. is in november 2022 aan een particuliere belegger verkocht.

AC Dokkum 8 C.V.



Het vastgoedobject aan de Rondweg-West 92 in Dokkum is in november 2022 aan een particuliere belegger verkocht.

AC Paterswolde 10 C.V.



Het hotel gelegen aan de Groningerweg 19 in Paterswolde is in oktober 2022 aan Fletcher verkocht.

AC Doorwerth 11 C.V.



Het hotel gelegen aan de Kabeljauwallee 35 in Doorwerth is in oktober 2022 aan Fletcher verkocht.

AC Rotterdam 12 C.V.



Het kantoorgebouw aan de Dynamostraat 16-18-22 in Rotterdam is in juli 2022 verkocht aan een institutionele belegger.

AC Midden 14 C.V.



Het kantoorgebouw aan de Nieuwe Oeverstraat 65 in Arnhem is in april 2022 aan een particuliere belegger verkocht.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

Overige toelichtingen

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022**

(na voorstel winstbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
BELEGGINGEN				
Vastgoedbeleggingen	(1)			
Vastgoedbeleggingen		17 886 457		53 339 732
Lease incentives		<u>163 543</u>		<u>570 268</u>
		18 050 000		53 910 000
VORDERINGEN				
Overige vorderingen	(2)	66 973		197 539
Overlopende activa	(3)	<u>17 064</u>		<u>86 060</u>
		84 037		283 599
OVERIGE ACTIVA				
Vaste activa	(4)			
Financiële vaste activa		0		28 163
Liquide middelen	(5)	<u>1 507 013</u>		<u>3 740 589</u>
		1 507 013		3 768 752
		<u>19 641 050</u>		<u>57 962 351</u>

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
PASSIVA				
GROEPSVERMOGEN	(6)	17 021 092		16 114 965
VOORZIENINGEN	(7)			
Latente belastingverplichtingen		0	960 528	
Overige voorzieningen		<u>107 281</u>	<u>258 436</u>	
		107 281		1 218 964
LANGLOPENDE SCHULDEN	(8)			
Overige schulden		<u>1 792 968</u>	<u>1 792 968</u>	
		1 792 968		1 792 968
KORTLOPENDE SCHULDEN	(9)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		0	37 620 997	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		234 484	117 808	
Belastingen		42 810	77 898	
Overige schulden en overlopende passiva		<u>442 415</u>	<u>1 018 751</u>	
		719 709		38 835 454
		<u>19 641 050</u>	<u>57 962 351</u>	

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
Bruto huuropbrengsten	(10)	4 129 497		4 782 001	
Doorberekende servicekosten	(11)	409 743		232 865	
Servicekosten	(12)	(403 487)		(253 970)	
Exploitatiekosten	(13)	(610 548)		(779 468)	
			3 525 205		3 981 428
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
Vastgoedbeleggingen	(14)		10 061 470		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
Vastgoedbeleggingen	(15)		(8 701 020)		(985 128)
Overige bedrijfsopbrengsten					
Overige bedrijfsopbrengsten	(16)		0		(3 045)
Som der bedrijfsopbrengsten			4 885 655		2 993 255
Lasten in verband met beheer van beleggingen					
Rentelasten en soortgelijke kosten	(17)	(121 638)		(161 370)	
Overige bedrijfskosten	(18)	(2 539 391)		(2 894 043)	
	(19)	(508 107)		(736 259)	
			(3 169 136)		(3 791 672)
Resultaat voor belastingen			1 716 519		(798 417)
Belastingen	(20)		(10 592)		(377 728)
Resultaat			1 705 927		(1 176 145)

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat	1 705 927		(1 176 145)	
Aanpassingen voor:				
Waardeveranderingen van beleggingen	(2 777 083)		1 007 125	
Mutatie latente belastingen	(932 365)		377 728	
Mutatie overige voorzieningen	(151 155)		0	
Mutatie vorderingen	168 735		(6 452)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(382 378)		(574 599)	
		(2 368 319)		(372 343)
Niet-betaalde interestlasten resp. amortisatie transactiekosten		83 957		94 158
Investerings in vastgoedbeleggingen		(343 784)		(874 428)
Verkopen van vastgoedbeleggingen		35 844 069		0
Verkopen van (vorderingen op) kapitaalbelangen, exclusief liquide middelen		2 628 091		0
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		35 844 014		(1 152 613)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitkering preferent rendement	(799 800)		(1 134 750)	
Uitgifte van participaties	0		2 865 000	
Inkoop van participaties	0		(650 000)	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	(37 277 790)		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(38 077 590)		1 080 250
		(2 233 576)		(72 363)
Samenstelling geldmiddelen				
	2022		2021	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		3 740 589		3 812 952
Mutatie liquide middelen		(2 233 576)		(72 363)
Geldmiddelen per 31 december		1 507 013		3 740 589

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

4 GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

	2022		2021	
	€	€	€	€
Resultaat		1 705 927		(1 176 145)
Totaalresultaat		<u>1 705 927</u>		<u>(1 176 145)</u>

In de verslagperiode zijn geen resultaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V.

5 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van AC Vastgoed Nederland C.V., tezamen met de Master Fondsen (hierna gezamenlijk te noemen: het Fonds), bestaan voornamelijk uit het beleggen in Nederlands vastgoed, alsmede het uitlenen van gelden aan de Master Fondsen onderling.

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; het Fonds heeft daarmee een verwachte looptijd van vijf jaar; de beleggingshorizon eindigt 8 september 2024.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

AC Vastgoed Nederland C.V., een commanditaire vennootschap, 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 close 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. en de Master Fondsen houden alleen het economische eigendom van de activa (vastgoedbeleggingen, liquide middelen etc.). Het juridische eigendom van de activa van AC Vastgoed Nederland C.V. ligt bij Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer. Het juridisch eigendom van de activa van elk Master Fonds berust bij een afzonderlijke Stichting Bewaarder. 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;
- de per balansdatum nog af te rekenen servicekosten met huurders over het lopende en voorgaande jaren;
- de disconteringsvoet, alsmede het verwachte tijdstip van realisatie van tijdelijke verschillen ten behoeve van de bepaling van de contante waarde van de uitgestelde belastingverplichtingen.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Consolidatie

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

De volgende entiteiten (i.c. de Master Fondsen) zijn, naast AC Vastgoed Nederland C.V. zelf, in de consolidatie betrokken:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
AC Leeuwarden 5 C.V. (verkocht per 16 november 2022) Amsterdam	100,00	Ja
AC Den Haag 6 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC Dokkum 8 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC West 9 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC Paterswolde 10 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC Doorwerth 11 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC Rotterdam 12 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
Aefides Inspiratis I B.V. Ridderkerk	100,00	Ja
AC Midden 14 C.V. (ontbonden per 20 december 2022) Amsterdam	100,00	Ja
AC Groningen 15 C.V. Amsterdam	100,00	Ja

Verbonden partijen

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

A Managers op sleutelposities;

B Grote beleggers (tenminste 20% stemrecht);

C Alle entiteiten binnen de groep "Arcona Capital";

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

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

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van AC Vastgoed Nederland C.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende entiteiten waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van AC Vastgoed Nederland C.V.

De financiële gegevens van de in de consolidatie betrokken entiteiten zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden, indien van toepassing, in het vermogen en in het resultaat van tot de groep behorende entiteiten zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven in de consolidatie meegenomen entiteiten worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. De resultaten van afgestoten meegeconsolideerde entiteiten worden in de consolidatie verwerkt tot de datum van vervreemding c.q. ontbinding.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde 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 inval van het Russische leger in Oekraïne versterkte een aantal ontwikkelingen die al gaande waren. Zo steeg in Nederland de inflatie tot nieuwe hoogten en bereikte energieprijzen een niveau die al decennia niet waren bereikt. Vanzelfsprekend neemt daarmee het vertrouwen van consumenten in de economie af aangezien het vrij besteedbaar inkomen daalt. Waar de prijzen van gas en olie in 2020 nog laag waren, zien we de olie en gas nu hard stijgen. Dit kan voor bedrijven een reden zijn om eerder genomen beslissingen, zoals het vertrek van Neptune Energy Netherlands B.V. uit het kantoorgebouw in Den Helder, te heroverwegen.

Een ander gevolg, afgezien van sterk stijgende energieprijzen is de stijging van de bouwkosten. De gestegen bouwkosten belemmeren bedrijven die op dit moment nog huren en nieuwbouw overwegen in hun mogelijkheden. Ook zien we door gestegen bouwkosten de interesse van zogenaamde value add beleggers afnemen, waarmee verkoop van vastgoed aan beleggers die vastgoed kopen met als doel herontwikkeling uitdagender is geworden.

De CV functioneert als feeder CV. AC Vastgoed Nederland C.V. is de stille vennoot in de zeven master fondsen (Master CV's). Alle zeven Master CV's maken deel uit van één fondsstructuur en kunnen daarom, indien nodig, financieel worden ondersteund door één van de andere Master CV's om aan hun verplichtingen jegens schuldeisers te voldoen.

Het Fonds had per 31 december 2022 een kaspositie van circa € 1,51 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende financieringssteun bieden. De directie verwacht in de tweede helft van 2023 één of meerder vastgoedobjecten te verkopen, waardoor o.a. het voorschot op het winstrecht aan Participanten B uitgekeerd kan worden.

Huurkorting

In 2022 is door het Fonds geen huurkorting verleend. Voor 2023 verwacht de Directie wederom geen huurkorting te hoeven verlenen.

Toegenomen onzekerheid taxatiewaarden

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van COVID-19 heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. De marktactiviteit wordt in veel sectoren van de vastgoedmarkt beïnvloed. Op de waarderingsdatum geeft de Taxateur aan dat zij voor vergelijkingsdoeleinden minder waarde kan hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie van de financiële markten op COVID-19 betekent dat de Taxateur te maken heeft met een ongekende reeks omstandigheden waarop zij een oordeel dient te baseren. Door deze buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

DE TOEKOMSTPARAGRAAF

Investerings / desinvesteringen

Het Fonds zal in de vastgoedportefeuille investeren indien het naar de mening van de Directie waarde aan de portefeuille toevoegt, of, 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 zijn en zullen in de toekomst investeringen gedaan worden om de staat van het vastgoedobject op niveau te houden.

Het Fonds is voornemens om in de (maximale) termijn van drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 alle resterende vastgoedobjecten te verkopen. De termijn loopt daarmee tot september 2024. Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Directie 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 verminderen.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

Het Fonds heeft geen financiering meer. Het Fonds is voor een positieve ontwikkeling van de rentabiliteit voornamelijk afhankelijk van een vastgoedmarkt 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. Door het karakter van het huurdersbestand is het Fonds minder afhankelijk van schommelingen in de conjunctuur. Bezuinigen bij overheden kunnen semioverheidsinstellingen zoals Jeugdzorg raken doordat zij lagere budgetten krijgt om kantoorruimte te huren, en daardoor willen bezuinigen op vierkante meters of huur per vierkante meter.

CONCLUSIE DIRECTIE TEN AANZIEN VAN CONTINUÏTEIT

De Directie 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 een tot de groep behorende entiteiten 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 een tot de groep behorende entiteit 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 systematiek van 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 een tot de groep behorende entiteit 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 systematiek van toerekening 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 waardestijgingen, 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.

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 in aangemerking genomen van de volgende posten die op actuele waarde worden gewaardeerd:

- vastgoedbeleggingen.

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten

AC Vastgoed Nederland C.V. neemt deel in een aantal Master Fondsen. De Master Fondsen hebben het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen. Dit vastgoed verhuren zij en ontvangen hiervoor huuropbrengsten. AC Vastgoed Nederland C.V. heeft deze verhuur door de Master Fondsen geclassificeerd als operationele lease. Alle bruto huuropbrengsten zijn aan te merken als operationele lease-opbrengsten, met uitzondering van de amortisatie van de lease-incentives.

Brutohuuropbrengsten van vastgoedbeleggingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening exclusief BTW, op basis van de huurperiode. Indien de vastgoedbelegging in de loop van het boekjaar is verworven, is de huuropbrengst vanaf de overnamedatum als bate verantwoord.

Huuraanpassingen als gevolg van indexering worden opgenomen zodra het recht hierop ontstaat.

Huurvrije perioden en investeringen die aan huurders zijn verstrekt ("huurincentives") worden lineair aan de huurperiode toegerekend. De huurperiode bestaat uit de periode tot het moment van de eerst mogelijke beëindiging ("break-optie") door de huurders, welke periode kan worden verlengd door het management met de verwachte verlenging van de huurovereenkomsten.

Opbrengsten ontvangen van huurders voor vroegtijdige beëindiging van huurovereenkomsten worden direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra ze zich voordoen.

Doorberekende servicekosten en servicekosten

Bedragen die afzonderlijk in rekening worden gebracht aan huurders, die worden beschouwd als servicekosten, zijn niet opgenomen in de brutohuuropbrengsten maar worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als doorberekende servicekosten.

De aan huurders doorberekende servicekosten en de bijbehorende kosten worden afzonderlijk getoond op transactiebasis. Bovendien omvatten de servicekosten ook lasten in verband met leegstaande units en / of andere oninbare servicekosten als gevolg van contractuele limieten.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan voornamelijk uit kosten van property en asset management, onderhoudskosten, onroerendgoedbelastingen en verzekeringspremies. Servicekosten worden afzonderlijk vermeld in de winst- en verliesrekening. Als de vastgoedbelegging is verworven in de loop van het boekjaar, worden de directe exploitatiekosten in aanmerking genomen vanaf de datum van overname.

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 terugneming 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 2022 zijn er geen kosten direct ten laste van het vermogen gebracht.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

AC Vastgoed Nederland C.V. is een besloten commanditaire vennootschap voor Nederlands fiscaal doeleinden. Om die reden is de vennootschap niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting; derhalve zijn er geen belastingen naar de winst opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening 2022, behoudens de winstbelasting die betrekking heeft op Aefides Inspiratis I B.V. (100% dochter van AC Rotterdam 12 C.V.).

Aefides Inspiratis I B.V. is zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD 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.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

BELEGGINGEN

1. Vastgoedbeleggingen

	Vastgoed- beleggingen	Lease incentives	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	53 339 732	570 268	53 910 000
Investerings	343 784	181 154	524 938
Desinvesteringen	(35 844 069)	0	(35 844 069)
Veranderingen van de reële waarde	3 183 808	(587 879)	2 595 929
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	(3 136 798)	0	(3 136 798)
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>17 886 457</u>	<u>163 543</u>	<u>18 050 000</u>

	2022	2021
	€	€
Vastgoedbeleggingen		
Stand per 1 januari	53 339 732	53 247 735
Investerings	343 784	1 077 125
Desinvesteringen	(35 844 069)	0
Veranderingen van de reële waarde	3 183 808	(985 128)
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	(3 136 798)	0
Stand per 31 december	<u>17 886 457</u>	<u>53 339 732</u>

Lease incentives

Stand per 1 januari	570 268	592 265
Investerings	181 154	244 693
Veranderingen van de reële waarde	(587 879)	(266 690)
Stand per 31 december	<u>163 543</u>	<u>570 268</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Reële waarde vastgoedbeleggingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)		
Den Haag, Neherkade 3000-3140 (gehouden door: AC Den Haag 6 C.V.)		
Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.)		
Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.)		
Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.)		
Doorwerth, Kabeljauwaltee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.)		
Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.)		
Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.)		
Groningen, Trondheimweg 5 (gehouden door: AC Groningen 15 C.V.)		
	<u>18 050 000</u>	<u>53 910 000</u>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 is door een externe taxateur vastgesteld op € 18 050 000 (31 december 2021: € 53 910 000).

De Master Fondsen hebben uitsluitend het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen. Het juridisch eigendom wordt gehouden door een separate entiteit (i.c. een Stichting Bewaarder). Er is geen waarde toegekend aan het juridisch eigendom van de vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste veronderstellingen en input parameters

De belangrijkste veronderstellingen en input parameters die gebruikt zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 zijn:

- markthuur per m2 (inclusief parkeerplaatsen): € 53,2 - € 83,6 € (31 december 2021: € 56 - € 122);
- yield factor op de markthuur: 6,3% - 12,3% (31 december 2021: 6,6% - 20,9%).

Voor de specifiek per vastgoedbelegging gehanteerde parameters, alsmede overige toelichtingen per vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar respectievelijk de jaarrekening 2022 van het betreffende Master Fund en het directieverlag 2022.

Desinvesteringen vastgoedbeleggingen

Gedurende het boekjaar zijn de volgende vastgoedbeleggingen verkocht:

- Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.);
- Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.);
- Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.);
- Doorwerth, Kabeljauwaltee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.);
- Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V.);
- Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.).

VORDERINGEN

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
2. Overige vorderingen		
Debiteuren en nog te factureren bedragen	5 529	142 408
Belastingen	0	42 695
Overige vorderingen	61 444	12 436
	<u>66 973</u>	<u>197 539</u>
Debiteuren en nog te factureren bedragen		
Debiteuren	1 016	81 408
Door te belasten servicekosten	4 513	61 000
	<u>5 529</u>	<u>142 408</u>
Belastingen		
Vennootschapsbelasting	0	28 619
Omzetbelasting	0	14 076
	<u>0</u>	<u>42 695</u>
Overige vorderingen		
Betaalde waarborgsommen	0	2 825
Rekening-courant koper AC Leeuwarden 5 C.V. (afrekening)	29 698	0
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	21 250	0
Overige vorderingen	10 496	9 611
	<u>61 444</u>	<u>12 436</u>
3. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	15 943	38 802
Omzetbelasting op vooruitgefactureerde huur	1 121	47 258
	<u>17 064</u>	<u>86 060</u>

OVERIGE ACTIVA

4. Vaste activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	0	28 163
	<u>0</u>	<u>28 163</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	28 163	0
Mutatie	(31 591)	3 571
Opname van voorheen niet opgenomen fiscale verliezen	0	22 454
Wijziging (contante waarde) belastingtarief	3 428	2 138
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>28 163</u>

Dit betrof de latente belastingvorderingen uit hoofde van fiscale verliezen van Aefides Inspiratis I B.V.

Per 31 december 2022 zijn er geen fiscale verliezen waarvoor geen latente belastingvordering is opgenomen.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
5. Liquide middelen		
ABN AMRO General Account	791 454	2 176 859
ABN AMRO Capex Account	0	604
ABN AMRO Rent Account	0	1 266 034
ABN AMRO Service Collection Account	715 559	297 092
	<u>1 507 013</u>	<u>3 740 589</u>

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

PASSIVA

6. GROEPSVERMOGEN

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 85 van dit rapport.

7. VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichtingen

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	960 528	554 637
Mutatie	(1 034 802)	322 367
Wijziging (contante waarde) belastingtarief	74 274	83 524
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>960 528</u>

Voor bedragen die in de toekomst verschuldigd zijn, is vanwege verschillen tussen de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening en de fiscale aangifte van de desbetreffende balansposten een voorziening gevormd voor het totaal van deze verschillen.

Overige voorzieningen

Voor het verloopoverzicht alsmede een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening winstdelingsvergoeding</i>		
Stand per 1 januari	258 436	258 436
Mutatie a.g.v.verkoop vastgoedbeleggingen	477 204	0
Gefactureerde winstdelingsvergoeding	(628 359)	0
Stand per 31 december	<u>107 281</u>	<u>258 436</u>

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 ad 20% in de nettoresultaten op de verkoop van de vastgoedbeleggingen door de Master Fondsen (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 2022 heeft de voorziening winstdelingsvergoeding betrekking op de verkopen van de volgende vastgoedbeleggingen:

- 1 Haarlem, Schipholpoort 2 (AC West 9 C.V.);
- 2 Almere, Louis Armstrongweg 2-16 (AC Midden 14 C.V.);
- 3 Beilen, Bathoorn 2 (AC Noord 7 C.V.);
- 4 Groningen, Leonard Springerlaan 27 (AC Noord 7 C.V.);
- 5 Heerenveen, Abe Lenstra Boulevard 42 en 44 (AC Midden 14 C.V.);
- 6 Amsterdam, Kollenbergweg 56 (AC Midden 14 C.V.);
- 7 Arnhem, Nieuwe Overstraat 65 (AC Midden 14 C.V.);
- 8 Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.);
- 9 Doorwerth, Kabeljauwallee 35 (AC Doorwerth 11 C.V.);
- 10 Paterswolde, Groningerweg 19 (AC Paterswolde 10 C.V.);
- 11 Dokkum, Rondweg-West 92 (AC Dokkum 8 C.V.);
- 12 Leeuwarden, Badweg 2-4 (AC Leeuwarden 5 C.V.).

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
	€	€
<i>DRC European Real Estate Debt III No. 2 S.à.r.l.</i>		
Stand per 1 januari	37 620 997	37 526 839
Amortisatie afsluitkosten	83 957	94 158
Aflossing als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	(427 164)	0
Aflossingen	(37 277 790)	0
Stand per 31 december	0	37 620 997
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	(37 620 997)
Langlopend deel per 31 december	0	0

Deze lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 46 240 000, is door de Master Fondsen op 21 november 2018 opgenomen ter financiering van de overname van het economisch eigendom van de vastgoedbeleggingen.

De jaarlijkse rentevoet stond vast tot en met 21 november 2022. Gedurende 2022 bedroeg het rentepercentage 7,25% per jaar.

In de loop van november 2022 is de lening volledig afgelost.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige schulden		
Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	1 792 968	1 792 968

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 uitkeringen ontvangt van de Master Fondsen. De hoogte van de verplichting is berekend op basis van 4% van de oorspronkelijke inleg van de participanten in de voormalige CV's. Over deze schuld wordt geen rente berekend.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
DRC European Real Estate Debt III No. 2 S.à.r.l.	0	37 620 997
	<u>0</u>	<u>37 620 997</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	234 484	105 739
Nog te ontvangen inkoopfacturen	0	12 069
	<u>234 484</u>	<u>117 808</u>
Belastingen		
Vennootschapsbelasting	16 107	0
Omzetbelasting	26 703	77 898
	<u>42 810</u>	<u>77 898</u>
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting dit jaar	16 107	0
	<u>16 107</u>	<u>0</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	5 352	547 251
Overlopende passiva	437 063	471 500
	<u>442 415</u>	<u>1 018 751</u>
Overige schulden		
Te betalen rente DRC European Real Estate Debt III No. 2 S.à.r.l.	0	546 722
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	529
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	4 700	0
	<u>5 352</u>	<u>547 251</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overlopende passiva		
Vooruitgefactureerde huur	251 861	209 525
Accountantskosten	95 444	88 383
Taxatiekosten	0	12 825
Ontvangen waarborgsommen	38 750	25 423
Onderhoudskosten	0	631
AIFMD bewaarder	3 000	0
Administratiekosten	30 945	28 074
Bankkosten	0	6 785
Advieskosten	3 335	8 407
Belastingen	1 917	55 052
Servicekosten	1 086	7 499
Asset management fee	4 362	13 448
Beheervergoeding	4 362	13 448
Overige algemene kosten	2 001	2 000
	<u>437 063</u>	<u>471 500</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet opgenomen rechten

Huurrechten

Huurrechten met looptijd tot 1 jaar	1 788 000	4 923 000
Huurrechten met looptijd van 1 tot 5 jaar	3 229 000	11 035 000
Huurrechten met looptijd langer dan 5 jaar	3 630 000	5 542 000
	<u>8 647 000</u>	<u>21 500 000</u>

De Master Fondsen hebben per balansdatum recht op bovengenoemde niet-opzegbare bruto huurinkomsten.

Door te berekenen servicekosten

De Master Fondsen hebben het recht de servicekosten ten behoeve van de vastgoedbeleggingen die op grond van de huurovereenkomsten verschuldigd zijn door de huurders, door te belasten aan de huurders.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Winstdelingsvergoeding

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft een voorwaardelijke vordering ten bedrage van € 967 883 (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 2022 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.

Voorwaardelijke verplichtingen

Belastingclaim

Op 21 november 2018 is de afkoop van de leningen van onder andere Propertize middels inbreng van eigen vermogen en vreemd vermogen (een lening DRC van € 46,24 miljoen) gerealiseerd. Een van de leningen die afgekocht werd was een lening van Propertize aan Aefides Inspiratis I B.V. De lening en verschuldigde rente aan Propertize was circa € 7,1 miljoen groot. Door de afkoop ontstond een kwijtscheldingswinst van circa € 4,1 miljoen.

Op 2 april 2020 is de aangifte vennootschapsbelasting 2018 ingediend ten name van Aefides Inspiratis I B.V. De gerealiseerde kwijtscheldingswinst is in overleg met de belastingadviseur als niet belast verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting op basis van de vereisten voor vrijstelling zoals zakelijkheid en niet voor verwezenlijking vatbare rechten. De Directie is ervan overtuigd dat de kwijtscheldingswinst daaraan voldoet.

Op 29 oktober 2022 is de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018 ten name van Aefides Inspiratis I B.V. opgelegd door de Belastingdienst. De verschuldigde vennootschapsbelasting 2018 is door de Belastingdienst vastgesteld op circa € 1,2 miljoen (inclusief belastingrente van circa € 200 000).

Op 20 januari 2023 heeft de Directie een bezwaarschrift ingediend bij de Belastingdienst inzake de opgelegde belastingaanslag 2018 ten name van Aefides Inspiratis I B.V. De discussie richt zich op de vraag in hoeverre de vrijstelling voor de kwijtscheldingswinst mag worden toegepast in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 terzake van de kwijtschelding van de schuld aan Propertize. De Beheerder is van mening dat zij, mede op basis van fiscaal specialisten, in haar recht staat. De Beheerder verwacht dat, op basis van de aangeleverde documentatie waaronder een verklaring van Propertize, het bezwaarschrift gehonoreerd gaat worden. Als het bezwaarschrift niet gehonoreerd wordt, zal de Directie de belastingaanslag betalen. De Directie zal dan een rechtsgang overwegen.

Op 12 juni 2023 heeft de Directie naar aanleiding van het ingediende bezwaar een hoorgesprek gehad met de Belastingdienst. In dit hoorgesprek heeft de Directie met de fiscale adviseurs verdere documentatie aangeleverd en is uitvoerig gediscussieerd over de vordering van Propertize van circa € 4,1 miljoen die volgens de Belastingdienst wel voor verwezenlijking vatbaar is. De Belastingdienst heeft tijdens het hoorgesprek om verdere informatie gevraagd en zal naar verwachting binnen zes weken na het hoorgesprek een definitief besluit nemen.

De Directie is, mede op basis van het standpunt van de belastingadviseur, van mening dat de kans dat zij de claim niet hoeft te betalen groter is dan 50%. Derhalve is voor deze claim geen verplichting of voorziening opgenomen. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar paragraaf 4.5 "Gebeurtenissen na balansdatum" van het verslag van de directie.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Garanties

Per 31 december 2022 zijn door de Master Fondsen de volgende maximale garanties afgegeven:

- 1 door AC Dokkum 8 C.V. tot en met 16 februari 2023 ter grootte van maximaal € 30 000 terzake de verkoop van de vastgoedbelegging Leeuwarden, Badweg 2-4;
- 2 door AC Doorwerth 11 C.V. tot en met 14 januari 2023 ter grootte van maximaal € 375 000 terzake de verkoop van de vastgoedbelegging Doorwerth, Kabeljauwallee 35;
- 3 door AC Paterswolde 10 C.V. tot en met 14 januari 2023 ter grootte van maximaal € 250 000 terzake de verkoop van de vastgoedbelegging Paterswolde, Groningerweg 19;
- 4 door AC Rotterdam 12 C.V. tot en met 15 april 2023 ter grootte van maximaal € 1 350 000 terzake de verkoop van de vastgoedbelegging Rotterdam, Dynamostraat 16, 18, 20 en 22.

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 niet-verhuurde (delen van) de vastgoedbelegging, worden opgenomen in het winst- en verliesrekening.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Beheerovereenkomst

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen zijn 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 Venoot 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 door de Master Fondsen. 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 het Master Fonds geen vergoeding dient te betalen aan een makelaar die betrokken is bij de verkoop van de vastgoedbelegging en 1% als het Master Fonds 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 de Master Fondsen 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 het activum manager (Arcona Capital Asset Management B.V.).

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Asset managementovereenkomst

De Master Fondsen zijn 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 de Master Fondsen 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

De Master Fondsen zijn 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 zijn de Master Fondsen 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 de Master Fondsen.

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

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Property management overeenkomst

Per 1 januari 2021 is 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. en de Master Fondsen zijn elk een bewaarovereenkomst aangegaan met de respectievelijke Stichting Bewaarder ten behoeve van de bewaring van de activa.

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen zijn 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 de Master Fondsen en eindigt, behoudens bijzondere omstandigheden, bij de vereffening van het vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen.

Overeenkomst AIFMD bewaarder

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen zijn 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. en de Master Fondsen. De overeenkomst met CSC Depositary is voor onbepaalde tijd, maar kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden. is een overeenkomst aangegaan met CSC Depositary als AIFMD-bewaarder. De jaarlijkse vergoeding bedraagt ca. € 40 000.

7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	4 129 497	4 782 001
Doorberekende servicekosten	409 743	232 865
Servicekosten	(403 487)	(253 970)
Exploitatiekosten	(610 548)	(779 468)
	<u>3 525 205</u>	<u>3 981 428</u>
10.Bruto huuropbrengsten		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	2 164 978	2 352 663
Huuropbrengsten (zonder BTW)	1 625 927	2 411 067
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (BTW hoog)	3 081	2 750
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	100 281	151 387
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	9 047	8 548
BTW-compensatie	79 605	115 785
Huurkortingen	(3 000)	(3 000)
Variabele huuropbrengsten (BTW hoog)	332 289	0
Amortisatie huurincentive	(184 067)	(259 858)
Huuropbrengsten fietsenstalling (zonder BTW)	1 356	1 925
Overige huuropbrengsten	0	734
	<u>4 129 497</u>	<u>4 782 001</u>
11.Doorberekende servicekosten		
Doorberekende servicekosten	398 949	199 461
Doorberekende servicekosten voorgaande jaren	10 794	33 404
	<u>409 743</u>	<u>232 865</u>
12.Servicekosten		
Servicekosten	(399 738)	(216 180)
Servicekosten leegstandsverrekening	(1 792)	(40 000)
Servicekosten leegstandsverrekening voorgaande jaren	(1 957)	2 210
	<u>(403 487)</u>	<u>(253 970)</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
13. Exploitatiekosten		
Property management fee	(129 258)	(150 795)
Asset management fee	(121 638)	(161 370)
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	(122 826)	(123 569)
Belastingen	(164 611)	(181 790)
Onderhoudskosten	(68 171)	(133 440)
Overige exploitatiekosten	(4 044)	(18 425)
Energiekosten	0	(10 079)
	<u>(610 548)</u>	<u>(779 468)</u>
14. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>10 061 470</u>	<u>0</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Gerealiseerde waardeverandering lease incentives	(419 920)	0
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	1 053 589	0
Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.)	(909 478)	0
Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.)	564 087	0
Doorwerth, Kabeljauwaltee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.)	2 319 397	0
Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.)	7 712 247	0
Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.)	1 144 986	0
	<u>11 464 908</u>	<u>0</u>
Transactiekosten verkoop	(312 725)	0
Verkoopvergoeding	(613 509)	0
Winstdelingsvergoeding	(477 204)	0
	<u>10 061 470</u>	<u>0</u>
15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>(8 701 020)</u>	<u>(985 128)</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)		
Den Haag, Neherkade 3000-3140 (gehouden door: AC Den Haag 6 C.V.)		
Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.)		
Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.)		
Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.)		
Doorwerth, Kabeljauwaltee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.)		
Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.)		
Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.)		
Groningen, Trondheimweg 5 (gehouden door: AC Groningen 15 C.V.)		
	<u>(8 701 020)</u>	<u>(985 128)</u>
16. Overige bedrijfsopbrengsten		
Afkoopsommen huur	<u>0</u>	<u>(3 045)</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
17. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	121 638	161 370

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.

Beheervergoeding

Beheervergoeding	121 638	161 370
------------------	---------	---------

Beloningsbeleid

Het beloningsbeleid van de Beheerder is opgenomen in het directieverslag van de Beheerder (i.c. Arcona Capital Fund Management B.V.).

18. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2 539 391	2 894 043
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentekosten DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l.	1 842 130	2 771 576
Exit fee DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l.	578 000	0
Amortisatie afsluitkosten	83 957	94 158
Rente- en bankkosten	35 304	28 309
	2 539 391	2 894 043

Als gevolg van de volledige aflossing van de lening DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l. is op basis van de "Facility Agreement" een exit fee verschuldigd ter grootte van 1,25% van de oorspronkelijk aangegeven lening (i.c. € 46,24 miljoen). Dit komt derhalve neer op een bedrag ter grootte van € 578 000, welke is voldaan uit de verkoop van vastgoedbeleggingen gedurende de verslagperiode.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
19. Overige bedrijfskosten		
Algemene kosten	508 107	493 124
Bijzondere baten en lasten	0	243 135
	<u>508 107</u>	<u>736 259</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	109 662	80 215
Administratiekosten	98 390	148 216
Advieskosten	49 096	10 987
Verzekeringen	20 634	9 985
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	46 370	45 141
Agent fee	22 001	21 999
Taxatiekosten	15 753	12 825
Kosten bewaarder AIFMD	39 351	42 555
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	3 800	4 389
Niet-afrekbare voorbelasting	85 279	78 860
Heffingen toezichthouder	9 629	15 868
Overige algemene kosten	8 142	22 084
	<u>508 107</u>	<u>493 124</u>

De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening 2022 van AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen door Deloitte Accountants B.V. Er zijn geen non-assurance diensten geleverd door Deloitte Accountants B.V.

De advieskosten hebben grotendeels betrekking op de afwikkeling van de lening van DRC European Real Estate Debt III No. 2 S.à.r.l.

Bijzondere baten en lasten

Kosten emissie en prospectus	<u>0</u>	<u>243 135</u>
------------------------------	----------	----------------

Transactiekosten

De specificatie van de identificeerbare en kwantificeerbare transactiekosten op aankoop en verkoop van beleggingen gedurende het boekjaar is als volgt:

Transactiekosten verkoop beleggingen	<u>1 413 602</u>	<u>0</u>
--------------------------------------	------------------	----------

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Vergelijking van de werkelijke kosten met het prospectus

	2022 - Actueel	2022 - Prospectus	2021 - Actueel	2021 - Prospectus
	€	€	€	€
Kosten directievoering Stichtingen bewaarder	46 370	73 780	45 141	73 780
Kosten administratie	98 040	216 732	148 216	216 732
Accountantskosten - jaarrekeningcontrole	109 662	68 970	80 215	68 970
Kosten bewaarder AIFMD	39 351	30 250	42 555	30 250
	<u>293 423</u>	<u>389 732</u>	<u>316 127</u>	<u>389 732</u>

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 toe- en uittreden van beleggers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangsten op- en afslagen.

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

	2022	2021	2020
Lopende kosten factor	6,25 %	10,24 %	9,90 %

In de totale kosten zijn tevens begrepen éénmalige kosten, zoals kosten van emissie en prospectus. Zonder deze éénmalige kosten zou de LKF 6,78% bedragen (2021: 8,76%).

Uitbestede werkzaamheden

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

- KroeseWevers 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 KroeseWevers 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.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Aanbrengprovisies participanten

Gedurende de verslagperiode 2022 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 2022 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 2022 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 zal dalen. 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. Door de bestaande huurdersmix is het Fonds minder gevoelig voor economische schommelingen. Met deze mix wordt het risico daarmee beperkt.

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 over het algemeen alleen met bekende partijen welke hebben aangetoond kwaliteit te kunnen leveren indien in de objecten geïnvesteerd dient te worden. De analyse wordt regelmatig getoetst en indien nodig aangepast. Indien een vastgoedobject wordt verkocht, wordt door het Fonds een KYC/CDD 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 ook als laag ingeschat.

Verzekeringsrisico

Er bestaat een risico dat AC Vastgoed Nederland CV 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. Ook het risico voor aardbevingen is verzekerd. Onder de dekking valt echter niet het risico voor aardbevingen die worden veroorzaakt door gasboringen en andere grondstofderving. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van de Participaties A en B dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval 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 er meerdere partijen bij een transactie betrokken zijn, zou er een belangenconflict kunnen ontstaan. Tijdens de transactie kunnen gebeurtenissen plaatsvinden waardoor de belangen van één of meer van de partijen, die bij het project betrokken zijn, veranderen. Dit kan tot gevolg hebben dat er 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 Directie 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 voorgelegd ter goedkeuring.

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

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Fraude

Een belangrijk operationeel risico is fraude. Er wordt het vier-ogenprincipe toegepast bij het doen van betalingen. Een lid van de Directie 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 in het Fonds 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 2022 betreft het saldo liquide middelen van het Fonds ruim € 1,51 miljoen. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten van het Fonds 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.

Renterisico

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen renterisico.

Herfinancieringsrisico

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen herfinancieringsrisico.

Onvoorziene kosten

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

De Directie kan het in dergelijke gevallen 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 A en Participaties B.

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

Financieringsrisico's

Het Fonds heeft geen financiering en loopt daarmee geen financieringsrisico.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

AD D. FINANCIËLE VERSLAGGEVINGSRISICO'S

Uitbestedingsrisico

Een belangrijk risico is het risico van uitbesteding. De administratie van het Fonds is uitbesteed. De uitbestedepartner kan door omstandigheden niet in staat zijn de administratie op adequate wijze te voeren of maakt door het beschikbaar zijn van personeel met voldoende kennis fouten in het voeren van de administratie. De Directie overlegt periodiek over (de administratie van) het Fonds. Daarbij worden zaken die spelen doorgenomen. De Directie neemt de rapportages over het Fonds door met de administrateur. De Directie 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 en 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 gewijzigd zal worden. 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 hoog, 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 Directie 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 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.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
20. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	940 947	0
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2 010	0
Mutatie belastinglatenties als gevolg van wijziging (contante waarde) belastingtarief	70 846	81 386
Mutatie belastinglatenties als gevolg van het ontstaan van belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen	(1 003 211)	318 796
Mutatie belastinglatenties als gevolg van voorheen niet opgenomen fiscale verliezen	0	(22 454)
	<u>10 592</u>	<u>377 728</u>

Aangezien AC Vastgoed Nederland C.V. niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (VPB, zie ook paragraaf "Belastingen" in de "Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling") dient het effectieve belastingtarief 0% te zijn. Het effectieve belastingtarief van AC Vastgoed Nederland C.V. bedraagt echter niet 0%, aangezien de entiteit Aefides Inspiratis I B.V. belastingplichtig is voor de VPB. Derhalve heeft de VPB uitsluitend betrekking op Aefides Inspiratis I B.V.

Het resultaat voor belastingen van Aefides Inspiratis I B.V. bedraagt € 256 853 negatief, resulterend in een vennootschapsbelastinglast ter grootte van € 10 592. Derhalve een effectieve belastingdruk van 4,12% negatief.

De van toepassing zijnde belastingtarieven voor Aefides Inspiratis I B.V. tot en met € 395 000 bedragen 15,00% en boven € 395 000 25,80%.

De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door "Mutatie belastinglatenties als gevolg van wijziging (contante waarde) belastingtarief" ter grootte van circa € 71 000 (last).

Transacties en overeenkomsten met verbonden partijen

Binnen het Fonds zijn de volgende contracten met verbonden partijen gesloten en gedurende het verslagjaar 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 het Fonds, is gerechtigd tot een fund management fee op grond van de met haar gesloten managementovereenkomst. De beheervergoeding die ten laste van het Fonds 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 het Fonds, is gerechtigd tot een asset management fee op grond van de met haar gesloten asset managementovereenkomst. De vergoeding die ten laste van het Fonds 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 het Fonds, 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 het Fonds 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.

8 OVERIGE TOELICHTING

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 waren er geen personeelsleden in dienst.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

Overige toelichtingen

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na voorstel winstbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
ACTIVA					
BELEGGINGEN					
Beleggingen in kapitaalbelangen	(21)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			16 962 621		18 431 237
			<u>16 962 621</u>		<u>18 431 237</u>
SOM DER BELEGGINGEN			16 962 621		18 431 237
VORDERINGEN					
Overige vorderingen	(22)		9 807 840		2 275 875
Overlopende activa	(23)		253		0
			<u>9 808 093</u>		<u>2 275 875</u>
OVERIGE ACTIVA					
Liquide middelen	(24)		691 409		966 075
			<u>27 462 123</u>		<u>21 673 187</u>

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
PASSIVA				
VERMOGEN	(25)			
Kapitaal contributie	6 665 100		6 665 100	
Wettelijke reserve kapitaalbelangen	5 962 200		11 257 860	
Overige reserves	4 393 792		(1 807 995)	
		17 021 092		16 114 965
VOORZIENINGEN	(26)			
Overige voorzieningen		107 281		258 436
LANGLOPENDE SCHULDEN	(27)			
Overige schulden	1 792 968		1 792 968	
		1 792 968		1 792 968
KORTLOPENDE SCHULDEN	(28)			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25 229		0	
Rekening-courant schulden aan kapitaalbelangen	8 431 758		3 430 382	
Overige schulden en overlopende passiva	83 795		76 436	
		8 540 782		3 506 818
		<u>27 462 123</u>		<u>21 673 187</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

10 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(29)				
Vastgoedbeleggingen			647 869		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(30)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			1 705 359		(763 568)
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>2 353 228</u>		<u>(763 568)</u>
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(31)	(477 204)		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(32)	(3 664)		(2 215)	
Overige bedrijfskosten	(33)	(166 433)		(410 362)	
			<u>(647 301)</u>	<u>(410 362)</u>	<u>(412 577)</u>
Resultaat			<u><u>1 705 927</u></u>	<u><u>(1 176 145)</u></u>	

11 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en RJ 615 "Beleggingsentiteiten", zoals gepubliceerd door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de diverse activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Kapitaalbelangen

Kapitaalbelangen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van AC Vastgoed Nederland C.V.

Kapitaalbelangen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Ingeval AC Vastgoed Nederland C.V. geheel of ten dele instaat voor schulden van het desbetreffende kapitaalbelang respectievelijk de feitelijke verplichting heeft het betreffende kapitaalbelang (voor zijn aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op dit kapitaalbelang en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door het kapitaalbelang geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door AC Vastgoed Nederland C.V. ten behoeve van dit kapitaalbelang.

Het aandeel van de resultaten uit kapitaalbelangen omvat het aandeel van AC Vastgoed Nederland C.V. in de resultaten van de kapitaalbelangen, inclusief de herwaarderingsresultaten van de activa van de kapitaalbelangen. Het resultaat van de kapitaalbelangen is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen van AC Vastgoed Nederland C.V.

Resultaten op transacties tussen AC Vastgoed Nederland C.V. en de kapitaalbelangen, alsook tussen de kapitaalbelangen onderling, worden verantwoord voor zover deze zijn gerealiseerd.

In het geval het kapitaalbelang is verworven tijdens de verslaggevingsperiode, verantwoordt AC Vastgoed Nederland C.V. de resultaten van het kapitaalbelang met ingang van de overnamedatum.

Niet-gerealiseerde resultaten van kapitaalbelangen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Daarnaast wordt een herwaarderingsreserve opgenomen en ten laste van de overige reserves gebracht, voor zover AC Vastgoed Nederland C.V. niet vrijelijk kan beschikken over de ingehouden winsten van de afzonderlijke kapitaalbelangen.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

BELEGGINGEN

21. Beleggingen in kapitaalbelangen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kapitaalbelangen Master Fondsen		
AC Leeuwarden 5 C.V. te Amsterdam (100%)	0	587 609
AC Den Haag 6 C.V. te Amsterdam (100%)	5 821 955	5 480 689
AC Dokkum 8 C.V. te Amsterdam (100%)	18 524	165 444
AC West 9 C.V. te Amsterdam (100%)	2 085 200	1 250 175
AC Paterswolde 10 C.V. te Amsterdam (100%)	815 014	1 212 126
AC Doorwerth 11 C.V. te Amsterdam (100%)	2 506 544	1 098 122
AC Rotterdam 12 C.V. te Amsterdam (inclusief Aefides Inspiratis I B.V.; 100%)	4 846 986	4 733 776
AC Midden 14 C.V. te Amsterdam (100%)	0	2 893 523
AC Groningen 15 C.V. te Amsterdam (100%)	868 398	1 009 773
	<u>16 962 621</u>	<u>18 431 237</u>
	2022	2021
	€	€
<i>AC Leeuwarden 5 C.V. (verkocht per 16 november 2022)</i>		
Stand per 1 januari	587 609	220 553
Desinvesteringen	(1 013 459)	0
Waardeveranderingen	425 850	367 056
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>587 609</u>
Het belang in AC Leeuwarden 5 C.V. is op 16 november 2022 verkocht.		
<i>AC Den Haag 6 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	5 480 689	5 730 259
Waardeveranderingen	341 266	(249 570)
Stand per 31 december	<u>5 821 955</u>	<u>5 480 689</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
<i>AC Dokkum 8 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	165 444	175 796
Kapitaalcontributie	0	200 000
Waardeveranderingen	(146 920)	(210 352)
Stand per 31 december	<u>18 524</u>	<u>165 444</u>
<i>AC West 9 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	1 250 175	1 198 775
Waardeveranderingen	835 025	51 400
Stand per 31 december	<u>2 085 200</u>	<u>1 250 175</u>
<i>AC Paterswolde 10 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	1 212 126	1 434 099
Waardeveranderingen	(397 112)	(221 973)
Stand per 31 december	<u>815 014</u>	<u>1 212 126</u>
<i>AC Doorwerth 11 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	1 098 122	1 324 825
Waardeveranderingen	1 408 422	(226 703)
Stand per 31 december	<u>2 506 544</u>	<u>1 098 122</u>
<i>AC Rotterdam 12 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	4 733 776	4 488 018
Waardeveranderingen	113 210	245 758
Stand per 31 december	<u>4 846 986</u>	<u>4 733 776</u>
<i>AC Midden 14 C.V. (ontbonden per 20 december 2022)</i>		
Stand per 1 januari	2 893 523	2 799 036
Waardeveranderingen	(8 748)	94 487
	<u>2 884 775</u>	<u>2 893 523</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(2 884 775)	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>2 893 523</u>

AC Midden 14 C.V. is op 20 december 2022 ontbonden.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
<i>AC Groningen 15 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	1 009 773	1 623 444
Waardeveranderingen	(141 375)	(613 671)
Stand per 31 december	<u>868 398</u>	<u>1 009 773</u>

VORDERINGEN

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
22. Overige vorderingen		
Debiteuren en nog te factureren bedragen	0	25 037
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen	9 773 199	2 247 771
Overige vorderingen	34 641	3 067
	<u>9 807 840</u>	<u>2 275 875</u>

Debiteuren en nog te factureren bedragen

Debiteuren	<u>0</u>	<u>25 037</u>
------------	----------	---------------

Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen

AC Leeuwarden 5 C.V. (verkocht per 16 november 2022)	0	364 046
AC Den Haag 6 C.V.	5 012 471	250 000
AC Doorwerth 11 C.V.	0	475 000
AC Rotterdam 12 C.V.	0	905 000
Aefides Inspiratis I B.V.	0	253 725
AC Groningen 15 C.V.	4 760 728	0
	<u>9 773 199</u>	<u>2 247 771</u>

Er is geen rente berekend op de rekening-courantverhoudingen met de Master Fondsen en AC Vastgoed Nederland C.V., aangezien de hoogte van de resultaten van de afzonderlijke Master Fondsen geen invloed hebben op de uiteindelijke uitkeerbare bedragen van AC Vastgoed Nederland C.V. aan haar participanten.

Er zijn geen zekerheden verstrekt en er is geen aflossingschema overeengekomen.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant koper AC Leeuwarden 5 C.V. (afrekening)	29 698	0
Overige vorderingen	<u>4 943</u>	<u>3 067</u>
	<u><u>34 641</u></u>	<u><u>3 067</u></u>

23. Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedragen	<u>253</u>	<u>0</u>
--------------------------	------------	----------

OVERIGE ACTIVA**24. Liquide middelen**

ABN AMRO General Account	<u>691 409</u>	<u>966 075</u>
--------------------------	----------------	----------------

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

25. VERMOGEN

	Kapitaal contributie	Wettelijke reserve kapitaalbelanger	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	4 450 200	11 788 109	(27 349)	16 210 960
Uitgifte van participaties	2 865 000	0	0	2 865 000
Resultaat lopend boekjaar	0	0	(1 176 145)	(1 176 145)
Inkoop van participaties	(650 100)	0	0	(650 100)
Uitkering preferent rendement	0	0	(1 134 750)	(1 134 750)
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	0	(530 249)	530 249	0
Stand per 1 januari 2022	6 665 100	11 257 860	(1 807 995)	16 114 965
Resultaat lopend boekjaar	0	0	1 705 927	1 705 927
Uitkering preferent rendement	0	0	(799 800)	(799 800)
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	0	(5 295 660)	5 295 660	0
Stand per 31 december 2022	6 665 100	5 962 200	4 393 792	17 021 092

31-12-2022	31-12-2021
€	€

Kapitaal contributie

100 Participaties (A) Beherend vennoot nominaal € 1,00	100	100
2 666 Participaties (A) Commanditair vennoten nominaal € 2 500,00	6 665 000	6 665 000
	6 665 100	6 665 100

2022	2021
€	€

Wettelijke reserve kapitaalbelangen

Stand per 1 januari	11 257 860	11 788 109
Ongerealiseerde waardeveranderingen kapitaalbelangen	(5 295 660)	(530 249)
Stand per 31 december	5 962 200	11 257 860

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

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(1 807 995)	(27 349)
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	1 705 927	(1 176 145)
Uitkering preferent rendement	(799 800)	(1 134 750)
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	5 295 660	530 249
Stand per 31 december	<u>4 393 792</u>	<u>(1 807 995)</u>

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de Vergadering van Vennoten gehouden op 30 juni 2022. De Vergadering van Vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het resultaat 2022 ad € 1 705 927 is toegevoegd aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Vergelijkend overzicht intrinsieke waarde

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Intrinsieke waarde (in €) t.b.v. Commanditair Vennoten met Participaties (A)	17 020 992	16 114 865	16 210 860
Aantal Participaties (A) Commanditair Vennoten	2 666	2 666	1 780
Intrinsieke waarde (in €) per Participatie (A) t.b.v. Commanditair Vennoten	6 384,47	6 044,59	9 107,22

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 ad € 100.

In de berekening van de intrinsieke waarde van AC Vastgoed Nederland C.V., alsmede de intrinsieke waarde per Participatie (A) is tevens geen rekening gehouden met de participatie die Arcona Tien BV houdt, aangezien deze participatie niet zal delen in de winst van AC Vastgoed Nederland C.V.

26. VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening winstdelingsvergoeding	<u>107 281</u>	<u>258 436</u>

Voor het verloopoverzicht alsmede een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

27. LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige schulden

Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	<u>1 792 968</u>	<u>1 792 968</u>
--	------------------	------------------

Voor een toelichting op deze schuld wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

28. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	25 229	0
Rekening-courant schulden aan kapitaalbelangen		
AC Dokkum 8 C.V.	23 101	980 000
AC West 9 C.V.	474 085	1 215 000
AC Paterswolde 10 C.V.	693 077	0
AC Doorwerth 11 C.V.	2 438 093	0
AC Rotterdam 12 C.V.	3 673 264	0
Aefides Inspiratis I B.V.	1 130 138	0
AC Midden 14 C.V. (ontbonden per 20 december 2022)	0	405 382
AC Groningen 15 C.V.	0	830 000
	<u>8 431 758</u>	<u>3 430 382</u>

Er is geen rente berekend op de rekening-courantverhoudingen met de Master Fondsen en AC Vastgoed Nederland C.V., aangezien de hoogte van de resultaten van de afzonderlijke Master Fondsen geen invloed hebben op de uiteindelijke uitkeerbare bedragen van AC Vastgoed Nederland C.V. aan haar participanten.

Er zijn geen zekerheden verstrekt en er is geen aflossingsschema overeengekomen.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	5 352	529
Overlopende passiva	78 443	75 907
	<u>83 795</u>	<u>76 436</u>
Overige schulden		
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	529
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	4 700	0
	<u>5 352</u>	<u>529</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Vooruitgefactureerde huur	0	100
Accountantskosten	68 244	58 383
AIFMD bewaarder	3 000	0
Administratiekosten	5 200	5 200
Bankkosten	0	1 817
Advieskosten	0	8 407
Overige algemene kosten	1 999	2 000
	<u>78 443</u>	<u>75 907</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
29. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	647 869	0
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	743 072	0
Transactiekosten verkoop	(20 692)	0
Verkoopvergoeding	(74 511)	0
	<u>647 869</u>	<u>0</u>
30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
<i>Kapitaalbelangen Master Fondsen</i>		
AC Leeuwarden 5 C.V.	(298 409)	367 056
AC Den Haag 6 C.V.	341 266	(249 570)
AC Dokkum 8 C.V.	(146 920)	(210 352)
AC West 9 C.V.	835 025	51 400
AC Paterswolde 10 C.V.	(397 112)	(221 973)
AC Doorwerth 11 C.V.	1 408 422	(226 703)
AC Rotterdam 12 C.V.	113 210	245 758
AC Midden 14 C.V.	(8 748)	94 487
AC Groningen 15 C.V.	(141 375)	(613 671)
	<u>1 705 359</u>	<u>(763 568)</u>

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
31. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	477 204	0

Dit betreft de vergoeding die Arcona Capital Fund Management B.V. ontvangt op grond van de met haar gesloten beheerovereenkomst. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn opgenomen onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de geconsolideerde balans.

Arcona Capital Fund Management B.V. is op grond van de met AC Vastgoed Nederland C.V. gesloten beheerovereenkomst uitsluitend gerechtigd tot een winstdelingsvergoeding ter grootte van 20% van het netto resultaat op de verkoop van de vastgoedbeleggingen door de Master Fondsen. Zie hiervoor de nadere toelichting in de paragraaf "Beheerovereenkomst" onder de meerjarige financiële verplichtingen in de toelichting op de geconsolideerde balan van AC Vastgoed Nederland C.V.

Beheervergoeding

Winstdelingsvergoeding	477 204	0
------------------------	---------	---

32. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	(3 664)	(2 215)
------------------------------------	---------	---------

De rentelasten bevatten geen rentelasten van groepsmaatschappijen of verbonden partijen.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente- en bankkosten	(3 664)	(2 215)
----------------------	---------	---------

33. Overige bedrijfskosten

Algemene kosten	166 433	167 227
Bijzondere baten en lasten	0	243 135
	166 433	410 362

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

	2022	2021
	€	€
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	82 462	50 215
Administratiekosten	18 186	39 524
Advieskosten	0	7 723
Verzekeringen	20 634	9 985
Kosten bewaarder AIFMD	39 351	42 555
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	650	1 154
Heffingen toezichthouder	1 896	577
Overige algemene kosten	3 254	15 494
	<u>166 433</u>	<u>167 227</u>
<i>Bijzondere baten en lasten</i>		
Kosten emissie en prospectus	<u>0</u>	<u>243 135</u>

Transacties en overeenkomsten met verbonden partijen

Gedurende het verslagjaar hebben zich de volgende transacties voorgedaan met verbonden partijen, zoals nader toegelicht in de paragraaf "Verbonden partijen" in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening:

- Door de Master Fondsen, alsook door AC Vastgoed Nederland C.V. zijn bedragen in rekening-courant verstrekt. Voor de voorwaarden van deze rekening-courantverhoudingen wordt verwezen naar de paragrafen "Vorderingen op overige verbonden partijen" en "Schulden aan overige verbonden partijen" in de toelichting op de enkelvoudige balans.

14 OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst 2022

De beheerder stelt voor om de winst over 2022 ad € 1 705 927 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Vergadering van Vennoten is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 waren er geen personeelsleden in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De door de Beheerder opgemaakte geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, d.d. 23 juni 2023, is aldus ondertekend door het bestuur.

Amsterdam, 23 juni 2023

Arcona Capital Fund Management B.V.
Namens deze,

G.St.J. Barker LLB

P.H.J. Mars M.Sc.

M. van der Laan B.Sc.

M.T.H. Blokland-Verheem BBA

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Uitkeerbare gelden

In artikel 7.2 van de Commanditaire Venootschapsovereenkomst 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 ander verplichtingen van AC Vastgoed Nederland C.V.

Het winstdeel betekent het recht van de beherend venoot 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 2022.

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 15 participaties;
- de heer M. van der Laan hield 4 participaties;
- mevrouw M.T.H. Blokland-Verheem hield 4 participaties.

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

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van AC Vastgoed Nederland C.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.
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.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- Het vanuit Nederlandse controlestandaarden veronderstelde risico op fraude doordat management in staat is de interne-beheersingsmaatregelen te doorbreken.

De directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen vanwege het vermogen van de directie om de financiële administratie te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne-beheersingsmaatregelen te omzeilen die effectief lijken te werken. Hoewel het risiconiveau van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management van entiteit tot entiteit zal verschillen, is het risico niettemin aanwezig binnen alle entiteiten.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie. Wij hebben de juistheid getoetst van journaalposten in de financiële administratie en overige correcties die zijn aangebracht bij het opstellen van de jaarrekening.

Wij hebben beoordeeld of de selectie en toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving door de groep, in het bijzonder die met betrekking tot subjectieve waarderingen en complexe transacties, indicatief kunnen zijn voor frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben beoordeeld of standpunten die de directie heeft ingenomen bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, wijzen op een mogelijk vooringenomenheid die een risico kan inhouden op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd op de standpunten en de veronderstellingen van de directie met betrekking tot significante schattingen opgenomen in de financiële overzichten van voorgaand jaar.

De waardering van vastgoedbeleggingen is een significant element binnen onze controle gezien het feit dat de waardering inherent onderhevig is aan schattingen in combinatie met de relatieve omvang van de vastgoedbeleggingen in de balans en omdat aanpassingen in assumpties een significant effect kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door inlichtingen in te winnen bij de directie en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is AC Vastgoed Nederland C.V. onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

De directie van AC Vastgoed Nederland C.V. heeft de continuïteitsveronderstelling gehanteerd bij het opstellen van de jaarrekening. De directie heeft hiertoe een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van AC Vastgoed Nederland C.V. om haar activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden na opstellen van de jaarrekening. Bij het evalueren van deze beoordeling van de directie hebben wij professionele oordeelsvorming toegepast en onze professioneel-kritische instelling gehandhaafd.

Wij hebben overwogen of de inschatting van het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de directie, gebaseerd op de kennis en inzichten die door ons zijn verkregen bij de controle van de jaarrekening of anderszins, alle gebeurtenissen of omstandigheden bevat die gerede twijfel zouden kunnen doen ontstaan over het vermogen van de onderneming om haar bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de financiële overzichten of, indien dergelijke toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.

Op basis van onze uitgevoerde werkzaamheden hebben wij geen gerede twijfel over de mogelijkheid of AC Vastgoed Nederland C.V. haar continuïteit kan handhaven in de komende twaalf maanden na opstellen van onze jaarrekening. Wij baseren onze conclusies op de controle-informatie die is verkregen tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de directie
- De overige gegevens
- Kerncijfers AC Vastgoed Nederland C.V.
- De belangrijke gebeurtenissen in 2022
- De portefeuille

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 het bestuursverslag 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 de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Rotterdam, 23 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA