



Halfjaarverslag 2024

AC VASTGOED NEDERLAND CV

INHOUDSOPGAVE

Pagina

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

1	Directieverslag	3
---	-----------------	---

HALFJAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 30 juni 2024	24
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024	26
3	Geconsolideerde kasstroomoverzicht 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024	27
4	Geconsolideerd overzicht totaalresultaat	28
5	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	29
6	Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2024	33
7	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni	39
8	Overige toelichting	42
9	Enkelvoudige balans per 30 juni 2024	44
10	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024	46
11	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige halfjaarrekening	47
12	Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2024	48
13	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni	54
14	Overige toelichting	56

OVERIGE GEGEVENS

1	Persoonlijke belangen	58
2	Deskundigenonderzoek	58

1 AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Oprichting, kantooradres en inschrijving

AC Vastgoed Nederland C.V. (hierna 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 (hierna **Wft**).

Kantooradres

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

Directie

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

De Beheerder heeft vier bestuurders:

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

De Beheerder is gevestigd op het kantooradres van het 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 (hierna **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

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

Asset manager

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

Property manager

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

Depositary

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME. MAARSBERGEN

Bestuurder Stichtingen Juridisch eigendom

CSC Governance B.V.
Woudenbergseweg 11
3953 ME. MAARSBERGEN

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

2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN H1 2024

27 juni 2024 | Beheerder licht plan object Groningen toe

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

De vergadering reageerde enthousiast op de plannen. De Beheerder heeft tevens aangegeven, naast de kosten te willen terugdringen, ook een (gedeeltelijke) exit mogelijk te willen maken voor participanten die een exit willen.

28 juni 2024 | Halal zegt huurovereenkomst op

Op 28 juni 2024 heeft Halal Voeding en Voedsel Keuringdienst B.V. (hierna **Halal**) de huurovereenkomst inzake de gehuurde kantoorruimte in het vastgoedobject aan de Neherkade 3140 te Den Haag opgezegd. De huurovereenkomst loopt nu 31 december 2024 af.

Halal heeft de kantoorruimte tien jaar gehuurd. Halal geeft aan dat zij eventueel de kantoorruimte na 31 december 2024 drie maanden wil gebruiken in verband met een geplande verhuizing.

3 AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Algemeen

AC Vastgoed Nederland C.V. is een commanditaire vennootschap, fungerend als een Feeder Fonds. Het Feeder Fonds neemt per 30 juni 2024 deel als stille vennoot in twee Master CV's. AC Vastgoed Nederland C.V. en de twee Master CV's worden samen het **Fonds** genoemd. Het Feeder Fonds is gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam en staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Het Feeder Fonds heeft 107 participanten.

De Beheerder

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

Fondsstructuur en verhandelbaarheid

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

Het Fonds kent op 30 juni 2024 twee soorten participaties:

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

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

Focus op operationele activiteiten

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

Portfolio management door desinvesteringen

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

Investor relations en informatievoorziening

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

Corporate Governance

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

Diversiteit

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

Fund Governance

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

Waardeontwikkeling

De taxatiewaarde van de twee vastgoedobjecten eind juni 2024 is EUR 14,70 miljoen. Over de taxatiewaardeontwikkeling per object wordt geen nadere informatie verstrekt in het halfjaarverslag.

In onderstaand tabel is de waarde van een Participatie A weergegeven op basis van een aantal aannames. De aannames zijn veranderd ten opzichte van eind 2023 en zijn als volgt:

- 1) Als datum voor de berekening van de gecorrigeerde waarde van Participatie A wordt 31 december 2024 genomen. Dit is naar verwachting ook de relevante datum voor de berekening van de exit-waardes voor participanten;
- 2) Het eigen vermogen van het Fonds blijft gelijk aan de waarde op 30 juni 2024;
- 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 31 december 2024. Deze datum houdt nog geen rekening met herontwikkeling van het object in Groningen maar wel rekening met de tijd die nodig zou zijn om de entiteit te liquideren;
- 5) Er wordt geen rekening gehouden met nog te verwachte kosten die in het prospectus zijn toegelicht, zoals kosten inzake de verkoop van objecten.

Figuur 1 – Inschatting waarde Participatie A en Participatie B op 30 juni 2024 (op basis van de vijf aannames)

	30-06-2024	31-12-2023	Oprichting
Inschatting waarde Participatie A, op basis van de vijf aannames	4.747	4.671	2.500
Inschatting waarde Participatie B, op basis van de oorspronkelijke	7,1%	7,2%	4,0% ¹

Deze waarden (EUR 4.747 en 7,1%) kunnen zowel in de toekomst als bij een mogelijke exit zowel naar boven als beneden afwijken. Onderstaand is aangegeven hoe de waarde van een Participatie A en Participatie B (winstrecht) is berekend.

¹ Een voorschot van 4,0% over de oude inleg kan worden gezien als de koopprijs door de nieuwe Master CV's.

Figuur 2 – Inschatting gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A

	Totaal	Participatie A	Rendement
	In EUR	In EUR	In %
Groepsvermogen per 30 juni 2024	17.721.895		
Af: Commanditair kapitaal	-/- 6.665.000	2.500	
Verwachte winst per 30 juni 2024	9.150.198		
Af: 12% preferent rendement (15-09-2023 t/m 31-12-2024) ²	-/- 1.035.297	388	15,5
Verwachte winst na betaling preferent rendement	8.114.901		
Af: Gelijktrekken voorschot earn-out	-/- 1.792.968	673	26,9
Verwachte winst na preferent rendement & gelijktrekken voorschot	6.321.933		
Af: 50% overwinst naar Participatie B (op earn-out/winstrecht)	-/- 3.160.967		
Overwinst voor Participatie A	3.160.967	1.186	47,4
Inschatting Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A		4.747	89,9
Uitgekeerd preferent rendement 15-12-2021 t/m 14-09-2023		525	21,0
-/- Nominale inleg per Participatie A		-/- 2.500	n.v.t.
Inschatting rendement per Participatie A		2.772	110,9

Figuur 3 – Inschatting waarde Participatie B (winstrecht)

	Participatie B	Uitkering
	In EUR	In %
Voorschot uitkering Participatie (reeds grotendeels uitgekeerd)	n.v.t.	n.v.t.
50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	3.160.967	7,1
Inschatting waarde per Participatie B	3.160.967	7,1

² Dit rendement is dus berekend vanaf 15 september 2023. Eén jaar en negen maanden preferent rendement (21%) is inmiddels uitgekeerd aan Participanten A.

4 VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Beheerder presenteert hierbij het halfjaarverslag 2024. De rapportageperiode loopt van 1 januari 2024 tot 30 juni 2024. De oprichting van het Feeder Fonds heeft op 19 juli 2019 plaatsgevonden. Op 15 december 2021 zijn 88 Participanten A toegetreten waardoor het Feeder Fonds nu 107 Participanten A heeft.

4.1 SAMENVATTING VAN DE AFGELOPEN ZES MAANDEN

4.1.1 ONTWIKKELINGEN IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Figuur 4 – Overzicht van de vastgoedportefeuille per ultimo juni 2024 en 2023

	30-06-2024	31-12-2023	Mutatie
Aantal objecten	2	2	-
Taxatiewaarde, inclusief lease incentives (in EUR)	14.700.000	14.700.000	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (in m ²)	21.186	21.186	-
Verhuurd (in m ²)	8.146	8.146	-

Het Fonds zit in een afbouwfase. Om mogelijke verkopen niet nadelig te beïnvloeden worden de afzonderlijke taxatiewaarden van het vastgoed niet in het (half-)jaarverslag vermeld. De taxatiewaarde van de twee vastgoedobjecten per 30 juni 2024 is gelijk gebleven.

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

Figuur 5 – Ontwikkeling van de boekwaarde vastgoedbeleggingen (in EUR)

	30-06-2024
Boekwaarde beginperiode	14.505.321
Desinvesteringen	-
Veranderingen van de reële waarde	17.023
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	-
Boekwaarde einde periode	14.522.344

4.1.2 ONTWIKKELING IN DE BEZETTINGSGRAAD

Het vastgoedobject in Den Haag heeft drie huurders. Het vastgoedobject in Groningen staat sinds begin oktober 2023 leeg. Halal heeft eind juni 2024 de huur opgezegd.

Figuur 6 – Bezettingsgraad per object en voor de gehele vastgoedportefeuille

Stad	Huurder(s)	Sector	Verhuurbaar	Verhuurd	Bezettings-
			Vloeroppervlak		graad
			In m ²	In %	In %
Den Haag	Bureau Jeugdzorg Haaglanden	Zorg/Overheid	8.146	49,0	100,0
	De Beek Groep B.V.	Zorg		45,4	
	Halal Voeding & Voedsel Keuringsdienst	Voeding		5,6	
Groningen	Leegstand	Mobiliteit	13.040	0,0	0,0
Totaal			23.096		100,0

4.2 INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT

4.2.1 BALANS

Figuur 7 – Balans (in EUR)

	30-06-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen (1)	14.522.344	14.505.321
Lease incentives	177.656	194.679
Vorderingen (2)	132.164	44.611
Materiële vaste activa	72.318	62.534
Liquide middelen (3)	1.698.249	1.859.689
Totaal activa	16.602.731	16.666.834
Eigen vermogen (4)	15.815.198	15.661.242
Voorzieningen (5)	191.107	191.107
Overige schulden (voorschot Participatie B) (6)	338.973	561.729
Schulden aan leveranciers en handelskredieten (7)	45.512	43.219
Overige schulden en overlopende passiva (8)	211.941	209.537
Totaal passiva	16.602.731	16.666.834

Activa

- (1) De boekwaarde van de *Vastgoedbeleggingen* bedraagt EUR 14.522.344. In de toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2024 wordt de totstandkoming van deze waarde verder toegelicht.
- (2) De *Vorderingen* bestaan uit *Omzetbelasting* (EUR 4.536), *Liquidatiesaldi* (EUR 49.348), *Vooruitbetaalde bedragen* (EUR 70.495), *Omzetbelasting op vooruit gefactureerde huur* (EUR 1.123) en *Overige vorderingen* (EUR 6.662).
- (3) Alle *Liquide middelen* van EUR 1.698.249 staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Passiva

- (4) Het *Eigen vermogen* bestaat uit *Kapitaalcontributie* van EUR 6.665.100 (2.666 Participaties A van EUR 2.500 elk en 100 participaties (A) behorend vennoot van EUR 1), *Wettelijke reserve kapitaalbelangen* van EUR 3.602.369, *Overige reserves* van EUR 5.393.773 en een *Onverdeeld resultaat* van EUR 153.956.
- (5) De *Voorzieningen* betreft de *Reservering voor de winstverdelingsvergoeding*.
- (6) De post *Overige schulden* betreft de vorderingen van houders van Participatie B op het Fonds van 4% van de oorspronkelijke inleg.
- (7) De post *Schulden aan leveranciers en handelskredieten* bestaat uit *Crediteuren*.
- (8) De post *Overige schulden en overlopende passiva* van EUR 211.941 bestaan uit *Liquidatiesaldo's* van EUR 11.270 en *Overlopende passiva* van EUR 200.671. De grootste bestandsdelen binnen *Overlopende passiva* zijn *Vooruitgefactureerde huur* van EUR 141.370, *Accountantskosten* van EUR 29.500 en *Administratiekosten* van EUR 15.952.

4.2.2 RESULTAAT

Het resultaat na belasting voor de eerste zes maanden van 2024 bedraagt EUR 153.956.

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

	01-01-2024 t/m 30-06-2024	01-01-2023 t/m 30-06-2023
Bruto huuropbrengsten	402.053	1.111.413
Doorberekende servicekosten	18.500	17.468
Servicekosten	-/- 58.998	-/- 24.011
Exploitatiekosten	-/- 112.394	-/- 133.060
Totaalopbrengsten uit beleggingen	249.161	971.810
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	0	-/- 103.826
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	17.023	17.024
Som der bedrijfsopbrengsten	266.184	885.556
Kosten in verband met beheer van beleggingen	-/- 22.050	-/- 27.076
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 1.240	-/- 4.031
Overige bedrijfskosten	-/- 88.938	-/- 175.623
	-/- 112.228	-/- 206.730
Resultaat voor belastingen	153.956	678.826
Belasting	0	-/- 2.525
Resultaat	153.956	681.351

Overige bedrijfskosten

De *Overige bedrijfskosten* van EUR 88.938 bestaan voornamelijk uit de volgende kosten: *Accountantskosten* (EUR 29.500), *Administratiekosten* (EUR 16.978) en *Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder* (EUR 28.316).

4.2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI 2024 T/M 30 JUNI 2024

De netto kasstroom na beleggings- en financieringsactiviteiten bedraagt EUR -/- 161.440 (H1 2023: EUR 495.059).

Figuur 9 – Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in EUR)

	H1 2024	H1 2023
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	61.316	495.059
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 222.756	0
Netto verandering in liquide middelen	-/- 161.440	495.059

De *Kasstroom uit beleggingsactiviteiten* wordt grotendeels bepaald door het *Resultaat* van EUR 155.196 en *Mutatie vorderingen* van EUR -/- 87.553. De *Kasstroom uit financieringsactiviteiten* wordt bepaald door een *Afname van overige langlopende schulden* van EUR 222.756

4.3 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

4.4 STRATEGIE EN DOELLEN

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

Op de vergadering van vennoten van 27 juni 2024 is het plan tot herontwikkeling van Groningen toegelicht. Het streven is om zo veel mogelijk vierkante meters te creëren en daarbij zo weinig mogelijk af te breken. In een relatief korte periode van 18 tot 24 maanden kan, op basis van de gemaakte aannames, aanzienlijke waarde gecreëerd worden. De vergadering reageerde enthousiast op de plannen.

Tevens is door de Beheerder toegelicht dat zij Participanten A en Participanten B een exit wil bieden. Om dit te kunnen realiseren wordt gepoogd het vastgoed in Den Haag te herfinancieren. Herfinancieren heeft twee positieve gevolgen, namelijk:

- a) Asset management krijgt de tijd om de vergunning voor De Beek Groep om te zetten in een vergunning voor onbepaalde tijd. Zo wordt waarde gecreëerd, en;
- b) Zo komt (voldoende) liquiditeit beschikbaar om een (gedeeltelijke) exit voor Participanten A en B die uit het Fonds willen stappen mogelijk te maken.

Tevens heeft de Beheerder op de vergadering aangegeven dat zij mogelijkheden onderzoekt om de kosten van de structuur te verlagen door het aantal entiteiten terug te brengen.

De Beheerder zal tijdens een vergadering in het vierde kwartaal bovenstaande in detail aan Participanten A presenteren, zodat zij in staat zullen zijn beide opties (participant blijven of participaties (gedeeltelijk) verkopen) met elkaar kunnen vergelijken.

4.5 TOEKOMSTPARAGRAAF

AC Vastgoed Nederland C.V. is de stille vennoot in de twee master fondsen (hierna **Master CV's**). Alle 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 30 juni 2024 een kaspositie van circa EUR 1,7 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende financieringssteun bieden.

Looptijd Fonds

De initieel beoogde looptijd van drie jaar voor het Fonds loopt tot september 2024.

In het prospectus op pagina 41 is bepaald dat een onbepaalde looptijd voor het Fonds van toepassing is, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat vastgoed binnen die beoogde periode (van drie jaar) verkocht kan worden. De Beheerder wil Participanten A en B die een exit willen/moeten realiseren een optie tot uitstappen bieden. In paragraaf 4.4 wordt de nabije toekomst van het Fonds verder toegelicht.

Ten aanzien van het object in Groningen heeft de Beheerder verschillende opties onderzocht. De Beheerder vindt de optie ontwikkeling naar mix-use (kantoren, licht industrieel en self-storage) veruit de best optie: er wordt in een relatief korte periode van 18 tot 24 maanden met een relatief lager risico mede door de gefaseerde ontwikkeling aanzienlijke waarde gecreëerd. Volgens initiële berekeningen op basis van op dit moment beschikbare informatie kan deze € 3 miljoen bedragen. Op de vergadering in het vierde kwartaal wordt verder ingegaan op het rendement en het risico.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

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

4.5.1 CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

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

4.6 BELEID TEN AANZIEN VAN UITKERINGEN

Aanwending van de opbrengsten

De opbrengst uit de exploitatie en verkoop van de verschillende vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille wordt, na vaststelling en aftrek van kosten, door het 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 Beheerder kunnen voorzien.

Winstverdeling

Eventueel behaald rendement wordt op de in deze paragraaf beschreven wijze 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 betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten, belasting en betaling van een vergoeding (*sales fee en winstdelingsvergoeding indien van toepassing*) aan de Beheerder. Dit is de **vrije cashflow**.

Alle gelden (na aftrek van kosten) zullen door 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. Dit is inmiddels voltooid.;
- (b) Ten tweede voor betaling van de vordering van de Earn-out Gerechtigden totdat het cumulatieve bedrag dat is aangewend voor betaling aan de Earn-out Gerechtigden op grond van deze tweede trede gelijk is aan een totaalbedrag van EUR 1.792.968 (hierna het **Voorschot**);
- (c) Ten derde voor een terugbetaling van gestort kapitaal aan de Participanten A bij de Tweede Emissie totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze derde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten A een bedrag uit te keren gelijk aan het gestorte kapitaal van de Participanten A;
- (d) Ten vierde voor een preferent rendement aan de Participanten A totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze vierde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten A een totaalbedrag uit te keren gelijk aan een vergoeding van 12% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten;
- (e) Ten vijfde een uitkering aan de Participanten totdat het bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten A op grond van deze vijfde trede gelijk is aan het Voorschot; en
- (f) Tot slot (i) 50% aan de Participanten en (ii) 50% aan de Earn-out Gerechtigden.

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

Figuur 10 – Overzicht uitkeringen

	Participanten A	Participanten B	Status
a)	(Minimaal) 6,0% over nieuwe inleg	-	Voltooid
b)	-	Het Voorschot (EUR 1,79 mln.)	Grotendeels voltooid.
c)	De volledige inleg	-	-
d)	12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement	-	Deels voltooid
e)	Gelijktrekken voorschot (EUR 1,79 mln.)	-	-
f)	50% van de overwinst	50% van de overwinst ³	-

³ De reeds uitbetaalde 4,0% (earn-out) wordt in mindering gebracht op de overwinst aan de bestaande participanten.

4.7 RISICOMANAGEMENT

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

Risicocategorie	Risico (<i>beleid</i>)	Risico-bereidheid	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
	Financiering (<i>mitigation</i>)	Laag	Hoog	Laag
	Onvoorzien (<i>acceptance</i>)	Hoog	Gemiddeld	Hoog
Financiële verslaggeving	Uitbesteding (<i>mitigation / avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
Juridische en compliance risico's	Wet- en regelgeving (<i>mitigation</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
	Juridisch (<i>avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag
	Fiscaal (<i>avoidance</i>)	Laag	Gemiddeld	Laag

Strategische risico's

Economisch risico

De kans bestaat dat de economische activiteit in Nederland waar het Fonds actief is niet groeit of zelfs 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 het Fonds onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn niet (makkelijk) te verzekeren zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur, aardbevingen als gevolg van gaswinning en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd. Ook het risico voor aardbevingen is verzekerd. Onder de dekking valt echter niet het risico voor aardbevingen die worden veroorzaakt door gasboringen en andere grondstofdelving. 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 Beheerder blijft tijdens de transactie in constant contact en overleg met de betrokken partijen om belangenconflicten te voorkomen. Er worden (in principe) geen transacties aangegaan met gerelateerde partijen. Mocht het aangaan van een dergelijke transactie in het voordeel van het Fonds zijn, dan wordt de transactie aan de bewaarder 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 Beheerder tekent mee indien belangrijke transacties worden aangegaan zoals het verkopen van activa of het tekenen van een huurcontract.

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

Financiële risico's

Liquiditeitsrisico

Het vermogen van het Fonds is geïnvesteerd in vastgoedobjecten. Een deel van het vermogen wordt liquide 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 eind juni 2024 is het saldo liquide middelen van het Fonds EUR 1,7 miljoen groot. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten te betalen en aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

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

Financieringsrisico's

Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetalingen- en aflossingsverplichtingen inzake de nog aan te trekken financiering te voldoen en dat de nieuwe financier overgaat tot executieverkoop van het vastgoedobject in Den Haag of Groningen.

Executieverkoop kan ertoe leiden dat het rendement lager uitkomt en de Participaties A (en mogelijk B) in waarde dalen. Het ingelegde kapitaal van Participaties A kan geheel of gedeeltelijk verloren gaan. Het Fonds houdt middels een cashflowbegroting de cashpositie nauwgezet in de gaten.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Mitigation*. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als hoog ingeschat en de kans op laag.

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 het Fonds kosten moet maken of dat het Fonds bijvoorbeeld periodiek kosten verschuldigd is.

De Beheerder 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.

Financiële verslaggeving

Uitbestedingsrisico

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

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

Juridische en compliance risico's

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is politiek. Wijzigen van bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld huurwetgeving, energiebeleid 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 Beheerder is ervan overtuigd dat het Fonds met de grootst mogelijk zorg is opgezet en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

Fiscaal risico

De Master Fondsen hebben een tax ruling ontvangen van de Belastingdienst inzake de overdracht van het vastgoed aan de nieuwe Master Fondsen. 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.

4.8 BELONINGSBELEID

Het Fonds wordt beheerd door ACFM. Het beloningsbeleid wordt door ACFM opgesteld.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van het Fonds. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de Beheerder en het Fonds in zijn beheer of de beleggers in het Fonds en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning worden ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. gerekend. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu. ACFM kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het beloningsbeleid van ACFM kunt u downloaden op de internetsite www.acvastgoednederland.nl. Een toewijzing aan de individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

Beheervergoeding voor de Beheerder

De vergoeding die het Fonds voor fund en assetmanagement aan de Arcona Capital tot en met 2023 heeft betaald is weergegeven in het jaarverslag 2023. De vergoeding die het Fonds in 2024 aan de Arcona Capital voor fund- en assetmanagement heeft betaald en zal betalen wordt in het jaarverslag 2024 opgenomen. Gedurende de eerste zes maanden van 2024 (2023: nul) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds.

De Beheerder heeft vier (4) werknemers in dienst (2023: vier werknemers). De managing directors van de Beheerder zijn in dienst van Arcona Capital Fund Management B.V. (twee), Arcona Capital Nederland N.V. (één) en Arcona Capital GmbH (één). De Beheerder ontvangt een vaste beheervergoeding, beschreven in het prospectus en het bijbehorende addendum.

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

- De leden van de directie van ACFM; en,
- Medewerkers die leidinggeven op het gebied van administratie, portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

Geen enkele persoon heeft, in verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wft, een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

4.9 CORPORATE GOVERNANCE

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

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

4.10 AIFMD

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

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

ACFM heeft als bewaarder CSC Depositary B.V., gevestigd te Maarsbergen. CSC Governance B.V. treedt op als bestuurder van de 5 Stichtingen Juridisch Eigendom.

Amsterdam, 29 augustus 2024

*The Managing Board, Arcona Capital Fund Management B.V.
G.St.J. Barker LLB, Managing director
M.T.H. Blokland QCO, Managing director
M. van der Laan, Managing director
Drs. P.H.J. Mars, Managing director*

5 DE PORTEFEUILLE

Het Fonds belegt per 30 juni 2024 in twee (2) 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 loopt tot 31 december 2024. Halal heeft op 28 juni 2024 het huurcontract opgezegd. Het huurcontract met De Beek Groep B.V. is in 2019 afgesloten. Het kantoorgebouw is per 30 juni 2024 volledig verhuurd.

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

AC Groningen 15 C.V.



AC Groningen 15 C.V. belegt in een moderne retaillocatie gelegen aan de Trondheimweg 5 in Groningen. De locatie was verhuurd aan Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V. Hitachi had in 2022 het huurcontract opgezegd. Het vastgoedobject staat sinds begin oktober 2023 leeg.

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		

GECONSOLIDEERDE HALFJAARREKENING 2024

Geconsolideerde balans per 30 juni 2024

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2024

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024

Overige toelichtingen

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2024
(vóór voorstel winstbestemming)

		30 juni 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
BELEGGINGEN					
Vastgoedbeleggingen	(1)				
Vastgoedbeleggingen		14 522 344		14 505 321	
Lease incentives		<u>177 656</u>		<u>194 679</u>	
			14 700 000		14 700 000
VORDERINGEN					
Overige vorderingen	(2)		60 546		40 429
Overlopende activa	(3)		<u>71 618</u>		<u>4 182</u>
			132 164		44 611
OVERIGE ACTIVA					
Vaste activa	(4)				
Materiële vaste activa			72 318		62 534
Liquide middelen	(5)		<u>1 698 249</u>		<u>1 859 689</u>
			<u>1 770 567</u>		<u>1 922 223</u>
			<u>16 602 731</u>		<u>16 666 834</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI 2024 T/M 30 JUNI 2024

		01-01-2024 / 30-06-2024		01-01-2023 / 30-06-2023	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
Bruto huuropbrengsten	(10)	402 053		1 111 413	
Doorberekende servicekosten	(11)	18 500		17 468	
Servicekosten	(12)	(58 998)		(24 011)	
Exploitatiekosten	(13)	(112 394)		(133 060)	
			249 161		971 810
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
Vastgoedbeleggingen	(14)		0		(103 278)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen					
Vastgoedbeleggingen	(15)		17 023		17 024
Som der bedrijfsopbrengsten			266 184		885 556
Lasten in verband met beheer van beleggingen					
Rentelasten en soortgelijke kosten	(16)	(22 050)		(27 076)	
Overige bedrijfskosten	(17)	(1 240)		(4 031)	
	(18)	(88 938)		(175 623)	
			(112 228)		(206 730)
Resultaat voor belastingen			153 956		678 826
Belastingen	(19)		0		2 525
Resultaat			153 956		681 351

3 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI 2024 T/M 30 JUNI 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	01-01-2024 / 30-06-2024		01-01-2023 / 30-06-2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Resultaat	155 196		681 351	
Aanpassingen voor:				
Mutatie voorzieningen	0		83 826	
Mutatie vorderingen	(87 553)		(23 091)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	3 457		(227 227)	
		71 100		514 859
Investeringen in materiële vaste activa		(9 784)		(19 800)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		61 316		495 059
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Afname overige langlopende schulden		(222 756)		0
		(161 440)		495 059

4 GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT

	01-01-2024 / 30-06-2024		01-01-2023 / 30-06-2023	
	€	€	€	€
Resultaat		153 956		681 351
Totaalresultaat		<u>153 956</u>		<u>681 351</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.

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 closed-end beleggingsfonds volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bestuurder van AC Vastgoed Nederland C.V. is Arcona Capital Fund Management B.V. De behorend 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 halfjaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van AC Vastgoed Nederland C.V. zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de halfjaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende posten.

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

- de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

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 Den Haag 6 C.V. 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).

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARREKENING

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

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

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

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

Toekomstparagraaf

AC Vastgoed Nederland C.V. is de stille vennoot in de twee master fondsen (hierna Master CV's). Alle 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 30 juni 2024 een kaspositie van circa EUR 1,7 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende financieringssteun bieden.

Looptijd Fonds

De initieel beoogde looptijd van drie jaar voor het Fonds loopt tot september 2024.

In het prospectus op pagina 41 is bepaald dat een onbepaalde looptijd voor het Fonds van toepassing is, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat vastgoed binnen die beoogde periode (van drie jaar) verkocht kan worden. De Beheerder wil Participanten A en B die een exit willen/moeten realiseren een optie tot uitstappen bieden. In paragraaf 4.4 van het directieverslag wordt de nabije toekomst van het Fonds verder toegelicht.

Ten aanzien van het object in Groningen heeft de Beheerder verschillende opties onderzocht. De Beheerder vindt de optie ontwikkeling naar mix-use (kantoren, light industrieel en self-storage) veruit de best optie: er wordt in een relatief korte periode van 18 tot 24 maanden met een relatief lager risico mede door de gefaseerde ontwikkeling aanzienlijke waarde gecreëerd. Volgens initiële berekeningen op basis van op dit moment beschikbare informatie kan deze €3 miljoen bedragen. Op de vergadering in het vierde kwartaal wordt verder ingegaan op het rendement en het risico.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

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

CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN CONTINUÏTEIT

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva staan beschreven in de jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

De grondslagen voor de bepaling van het resultaat staan beschreven in de jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V.

**GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD
KASSTROOMOVERZICHT**

De grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht staan beschreven in de jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2024

BELEGGINGEN**1. Vastgoedbeleggingen**

	Vastgoed- beleggingen	Lease incentives	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	14 505 321	194 679	14 700 000
Veranderingen van de reële waarde	17 023	(17 023)	0
Boekwaarde per 30 juni 2024	<u>14 522 344</u>	<u>177 656</u>	<u>14 700 000</u>
		2024	2023
		€	€
Vastgoedbeleggingen			
Stand per 1 januari	14 505 321	17 886 457	
Desinvesteringen	0	(1 550 000)	
Veranderingen van de reële waarde	17 023	(1 831 136)	
Stand per 30 juni / 31 december	<u>14 522 344</u>	<u>14 505 321</u>	
Lease incentives			
Stand per 1 januari	194 679	163 543	
Investerings	0	65 183	
Veranderingen van de reële waarde	(17 023)	(34 047)	
Stand per 30 juni / 31 december	<u>177 656</u>	<u>194 679</u>	
Reële waarde vastgoedbeleggingen		30-6-2024	31-12-2023
		€	€
Den Haag, Neherkade 3000-3140 (gehouden door: AC Den Haag 6 C.V.)			
Groningen, Trondheimweg 5 (gehouden door: AC Groningen 15 C.V.)			
	<u>14 700 000</u>	<u>14 700 000</u>	

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.

Bepaling van de reële waarde

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

VORDERINGEN

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

	30-6-2024	31-12-2023
	€	€
2. Overige vorderingen		
Belastingen	4 536	1 500
Overige vorderingen	56 010	38 929
	<u>60 546</u>	<u>40 429</u>
Belastingen		
Omzetbelasting	<u>4 536</u>	<u>1 500</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	6 662	9 084
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	4 727	4 039
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	21 369	15 000
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	3 967	3 967
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	19 285	6 839
	<u>56 010</u>	<u>38 929</u>
3. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	70 495	1 904
Omzetbelasting op vooruitgefactureerde huur	1 123	2 278
	<u>71 618</u>	<u>4 182</u>

OVERIGE ACTIVA**4. Vaste activa**

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Materiële vaste activa		
Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen	<u>72 318</u>	<u>62 534</u>

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	<u>1 698 249</u>	<u>1 859 689</u>
--------------------	------------------	------------------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking van AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen.

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 51 van dit rapport.

7. VOORZIENINGEN

	30-6-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening winstdelingsvergoeding	191 107	191 107
	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening winstdelingsvergoeding</i>		
Stand per 1 januari	191 107	107 281
Correctie voorgaand jaar	0	83 826
Stand per 30 juni / 31 december	191 107	191 107

Per 30 juni 2024 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 Dokkkum 8 C.V.);
- 12 Leeuwarden, Badweg 2-4 (AC Leeuwarden 5 C.V.);
- 13 Den Helder, Industrieweg 35 (AC West 9 C.V.).

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige schulden		
Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	<u>338 973</u>	<u>561 729</u>

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 van €44 824 200. Over deze schuld wordt geen rente berekend.

Gedurende de verslagperiode is €222 756 uitbetaald.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>45 512</u>	<u>43 219</u>
-------------	---------------	---------------

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	11 270	13 367
Overlopende passiva	<u>200 671</u>	<u>196 170</u>
	<u>211 941</u>	<u>209 537</u>

Overige schulden

Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	3 171	3 921
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	3 998	4 675
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	<u>3 449</u>	<u>4 119</u>
	<u>11 270</u>	<u>13 367</u>

	30-6-2024	31-12-2023
	€	€
Overlopende passiva		
Vooruitgefactureerde huur	141 370	65 461
Accountantskosten	29 500	54 375
Taxatiekosten	1 500	2 750
AIFMD bewaarder	3 000	3 000
Administratiekosten	15 952	11 391
Belastingen	0	40 000
Servicekosten	0	8 971
Asset management fee	3 676	4 112
Beheervergoeding	3 676	4 112
Overige algemene kosten	1 997	1 998
	<u>200 671</u>	<u>196 170</u>

7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI
2024 T/M 30 JUNI 2024

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 30-06-2023
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	402 053	1 111 413
Doorberekende servicekosten	18 500	17 468
Servicekosten	(58 998)	(24 011)
Exploitatiekosten	(112 394)	(133 060)
	<u>249 161</u>	<u>971 810</u>
10. Bruto huuropbrengsten		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	24 316	745 049
Huuropbrengsten (zonder BTW)	350 505	340 763
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (BTW hoog)	1 767	1 764
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	20 858	19 979
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	4 941	4 733
BTW-compensatie	18 189	17 649
Huurkortingen	(1 500)	(1 500)
Amortisatie lease incentives	(17 023)	(17 024)
	<u>402 053</u>	<u>1 111 413</u>
11. Doorberekende servicekosten		
Doorberekende servicekosten	18 500	18 500
Doorberekende servicekosten voorgaande jaren	0	(1 032)
	<u>18 500</u>	<u>17 468</u>
12. Servicekosten		
Servicekosten	(10 553)	(24 011)
Servicekosten in verband met leegstand	(48 445)	0
	<u>(58 998)</u>	<u>(24 011)</u>

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 30-06-2023
	€	€
13. Exploitatiekosten		
Property management fee	(25 281)	(28 014)
Asset management fee	(22 050)	(27 076)
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	(17 857)	(18 552)
Belastingen	(27 933)	(43 255)
Onderhoudskosten	(12 703)	(11 213)
Overige exploitatiekosten	0	(4 950)
Belastingen voorgaande jaren	(6 570)	0
	<u>(112 394)</u>	<u>(133 060)</u>
14. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>0</u>	<u>(103 278)</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	<u>0</u>	<u>(19 452)</u>
	0	(19 452)
Correctie winstdelingsvergoeding voorgaand jaar	<u>0</u>	<u>(83 826)</u>
	<u>0</u>	<u>(103 278)</u>
15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen	<u>17 023</u>	<u>17 024</u>
16. Lasten in verband met beheer van beleggingen		
Beheervergoeding	<u>22 050</u>	<u>27 076</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1 240</u>	<u>4 031</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	<u>1 240</u>	<u>4 031</u>

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 30-06-2023
	€	€
18. Overige bedrijfskosten		
Algemene kosten	88 938	175 623
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	29 500	42 764
Administratiekosten	16 978	35 879
Advieskosten	762	16 098
Verzekeringen	4 340	4 149
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	28 316	48 861
Taxatiekosten	1 500	1 689
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	750	2 006
Niet-afrekbare voorbelasting	10 258	12 919
Heffingen toezichthouder	0	2 283
Overige algemene kosten	1 171	8 975
	93 575	175 623
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder voorgaande jaren	(4 637)	0
	88 938	175 623
19. Belastingen		
Vennootschapsbelasting (Aefides Inspiratis I B.V.)	0	(2 525)

8 OVERIGE TOELICHTING

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren er geen personeelsleden in dienst.

ENKELVOUDIGE HALFJAARREKENING 2024

Enkelvoudige balans per 30 juni 2024

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige halfjaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2024

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 1 januari 2024 t/m 30 juni 2024

Overige toelichtingen

9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2024
(vóór voorstel winstbestemming)

		30 juni 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
BELEGGINGEN					
Beleggingen in kapitaalbelangen	(20)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			6 470 620		6 255 490
SOM DER BELEGGINGEN			<u>6 470 620</u>		<u>6 255 490</u>
VORDERINGEN					
Overige vorderingen	(21)		9 866 367		9 804 984
Overlopende activa	(22)		8 806		0
			<u>9 875 173</u>		<u>9 804 984</u>
OVERIGE ACTIVA					
Liquide middelen	(23)		47 989		421 909
			<u><u>16 393 782</u></u>		<u><u>16 482 383</u></u>

	30 juni 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
PASSIVA				
VERMOGEN		(24)		
Kapitaal contributie	6 665 100		6 665 100	
Wettelijke reserve kapitaalbelangen	3 602 369		3 585 346	
Overige reserves	5 393 773		5 410 796	
Onverdeeld resultaat	153 956		0	
	<u> </u>	15 815 198	<u> </u>	15 661 242
VOORZIENINGEN		(25)		
Overige voorzieningen		191 107		191 107
LANGLOPENDE SCHULDEN		(26)		
Overige schulden	338 973		561 729	
	<u> </u>	338 973	<u> </u>	561 729
KORTLOPENDE SCHULDEN		(27)		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2 037		1 867	
Overige schulden en overlopende passiva	46 467		66 438	
	<u> </u>	48 504	<u> </u>	68 305
			<u> </u>	<u> </u>
			16 393 782	16 482 383

10 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI 2024 T/M 30 JUNI 2024

		01-01-2024 / 30-06-2024		01-01-2023 / 30-06-2023	
		€	€	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(28)				
Vastgoedbeleggingen			0		(19 452)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(29)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			215 130		865 327
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>215 130</u>		<u>845 875</u>
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(30)	0		(83 826)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(31)	0		(13)	
Overige bedrijfskosten	(32)	<u>(61 174)</u>		<u>(80 685)</u>	
			(61 174)		(164 524)
Resultaat			<u><u>153 956</u></u>		<u><u>681 351</u></u>

11 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE HALFJAARREKENING

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

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gelijk aan die zoals beschreven in de jaarrekening 2023.

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2024

ACTIVA**BELEGGINGEN****20. Beleggingen in kapitaalbelangen**

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Kapitaalbelangen Master Fondsen		
AC Den Haag 6 C.V. te Amsterdam (100%)	5 083 043	4 763 464
AC Groningen 15 C.V. te Amsterdam (100%)	1 387 577	1 492 026
	<u>6 470 620</u>	<u>6 255 490</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<i>AC Den Haag 6 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	4 763 464	5 821 955
Waardeveranderingen	319 579	(1 058 491)
Stand per 30 juni / 31 december	<u>5 083 043</u>	<u>4 763 464</u>
<i>AC Groningen 15 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	1 492 026	868 398
Waardeveranderingen	(104 449)	623 628
Stand per 30 juni / 31 december	<u>1 387 577</u>	<u>1 492 026</u>

VORDERINGEN

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

	30-6-2024	31-12-2023
	€	€
21. Overige vorderingen		
Debiteuren en nog te factureren bedragen	44 302	0
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen	9 771 227	9 771 227
Overige vorderingen	50 838	33 757
	<u>9 866 367</u>	<u>9 804 984</u>
Debiteuren en nog te factureren bedragen		
Debiteuren	34 210	0
Door te belasten kosten	10 092	0
	<u>44 302</u>	<u>0</u>
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen		
AC Den Haag 6 C.V.	5 012 471	5 012 471
AC Groningen 15 C.V.	4 758 756	4 758 756
	<u>9 771 227</u>	<u>9 771 227</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 vorderingen

Overige vorderingen	1 490	3 912
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	4 727	4 039
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	21 369	15 000
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	3 967	3 967
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	19 285	6 839
	<u>50 838</u>	<u>33 757</u>

AC Vastgoed Nederland C.V.

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
22. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	<u>8 806</u>	<u>0</u>

OVERIGE ACTIVA**23. Liquide middelen**

ABN AMRO Bank N.V.	<u>47 989</u>	<u>421 909</u>
--------------------	---------------	----------------

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

24. VERMOGEN

	Kapitaal contributie	Wettelijke reserve kapitaal- belangen	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	6 665 100	5 962 200	4 393 792	0	17 021 092
Resultaat verslagperiode	0	0	(760 000)	0	(760 000)
Uitkering preferent rendement	0	0	(599 850)	0	(599 850)
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	0	(2 376 854)	2 376 854	0	0
Stand per 1 januari 2024	6 665 100	3 585 346	5 410 796	0	15 661 242
Onverdeeld resultaat verslagperiode	0	0	0	153 956	153 956
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	0	17 023	(17 023)	0	0
Stand per 30 juni 2024	6 665 100	3 602 369	5 393 773	153 956	15 815 198

30-6-2024	31-12-2023
€	€

Kapitaal contributie

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

Vergelijkend overzicht intrinsieke waarde

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Intrinsieke waarde (in €) t.b.v. Commanditair Vennoten met Participaties (A)	15 815 098	15 661 142	17 020 992
Aantal Participaties (A) Commanditair Vennoten	2 666	2 666	2 666
Intrinsieke waarde (in €) per Participatie (A) t.b.v. Commanditair Vennoten	5 932,14	5 874,40	6 384,47

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

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

25. VOORZIENINGEN

	<u>30-6-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening winstdelingsvergoeding	<u>191 107</u>	<u>191 107</u>

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

26. LANGLOPENDE SCHULDEN**Overige schulden**

Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	<u>338 973</u>	<u>561 729</u>
--	----------------	----------------

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

27. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>2 037</u>	<u>1 867</u>
-------------	--------------	--------------

	30-6-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	11 270	13 367
Overlopende passiva	35 197	53 071
	<u>46 467</u>	<u>66 438</u>
Overige schulden		
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	3 171	3 921
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	3 998	4 675
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	3 449	4 119
	<u>11 270</u>	<u>13 367</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	25 000	45 375
AIFMD bewaarder	3 000	3 000
Administratiekosten	5 200	2 698
Overige algemene kosten	1 997	1 998
	<u>35 197</u>	<u>53 071</u>

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI 2024
T/M 30 JUNI 2024

28. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 30-06-2023
	€	€
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	0	(19 452)

29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Kapitaalbelangen Master Fondsen

AC Den Haag 6 C.V.	319 579	305 074
AC Dokkum 8 C.V.	0	(8 749)
AC West 9 C.V.	0	55 251
AC Paterswolde 10 C.V.	0	(7 306)
AC Doorwerth 11 C.V.	0	(8 563)
AC Rotterdam 12 C.V.	0	(34 816)
AC Groningen 15 C.V.	(104 449)	564 436
	<u>215 130</u>	<u>865 327</u>

30. Lasten in verband met beheer van beleggingen

Beheervergoeding

Correctie winstdelingsvergoeding voorgaand jaar	0	83 826
---	---	--------

31. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	0	(13)
------------------------------------	---	------

De rentelasten bevatten geen rentelasten van groepsmaatschappijen of verbonden partijen.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	0	(13)
--	---	------

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 30-06-2023
	€	€
32. Overige bedrijfskosten		
Algemene kosten	61 174	80 685
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	25 000	34 114
Administratiekosten	10 186	9 167
Advieskosten	762	7 526
Verzekeringen	4 340	4 149
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	20 525	24 055
Heffingen toezichthouder	0	273
Overige algemene kosten	361	1 401
	<u>61 174</u>	<u>80 685</u>

14 OVERIGE TOELICHTING

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren er geen werknemers in dienst.

Ondertekening van de halfjaarrekening

Opmaak halfjaarrekening

De door de beheerder opgemaakte geconsolideerde en enkelvoudige halfjaarrekening, d.d. 29 augustus 2024, is aldus ondertekend door het bestuur.

Amsterdam, 29 augustus 2024

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 QCO

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Persoonlijke belangen

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

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

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

2 Deskundigenonderzoek

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