



Prospectus

AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

----- 8 september 2021 -----

Dit Prospectus is geldig vanaf de datum van goedkeuring van dit Prospectus, zijnde 8 september 2021, tot maximaal één jaar na de datum van dit Prospectus, of indien eerder, de datum waarop de Tweede Emissie definitief wordt gesloten. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen. Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een supplement. Wanneer het Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet langer van toepassing.

INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING.....	3
2	RISICOFACTOREN	10
3	ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN.....	23
4	DEFINITIES	24
5	ACHTERGROND VAN DE FEEDER-MASTER STRUCTUUR.....	29
6	DE NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT VANUIT BELEGGERSPERSPECTIEF	32
7	JURIDISCHE STRUCTUUR	39
8	BELEGGINGSBELEID EN DE INVESTERING IN DE VASTGOEDOBJECTEN.....	52
9	HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE	58
10	RENDEMENT EN UITKERINGEN	72
11	FISCALE ASPECTEN.....	74
12	RAPPORTAGE	77
13	DEELNAME	83
14	INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER	86
15	OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN.....	88
16	KOSTEN.....	90
17	BELANGRIJKE INFORMATIE	97

BIJLAGE 1 FONDSDOCUMENTATIE

BIJLAGE 2 STATUTEN STICHTING

BIJLAGE 3 INSCHRIJVINGSFORMULIER

BIJLAGE 4 HISTORISCHE RENDEMENTEN

BIJLAGE 5 MANAGEMENTOVEREENKOMSTEN VAN HET FEEDER FONDS EN DE MASTER FONDSEN

BIJLAGE 6 OVERZICHT HUURCONTRACTEN

BIJLAGE 7 SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS OVER 2019 VAN DE MASTER FONDSEN

BIJLAGE 8 SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS OVER 2019 VAN DE BEHEERDER

BIJLAGE 9 NIET-GECONTROLEERDE VERMOGENSMUTATIEOVERZICHT OVER 2018 VAN DE BEHEERDER

BIJLAGE 10 NIET-GECONTROLEERDE KASTSTROOMOVERZICHT OVER 2018 VAN DE BEHEERDER

BIJLAGE 11 DE GECONTROLEERDE SAMENGESTELDE FINANCIËLE BALANS PER 31 DECEMBER 2018, DE SAMENGESTELDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018, HET SAMENGESTELDE KASTSTROOMOVERZICHT OVER 2018 EN HET SAMENGESTELDE VERMOGENSMUTATIEOVERZICHT OVER 2018 VAN DE MASTER FONDSEN EN DE OUDE CVS:

1 SAMENVATTING

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in Hoofdstuk 4 Definities.

1.1 Waarschuwingen en kerngegevens van het Feeder Fonds

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus (het **Prospectus**). Iedere beslissing om te beleggen in de participaties (de **Participaties**) van AC Vastgoed Nederland C.V. (het **Feeder Fonds**) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de (potentiële) belegger (de **Participant**, en meer van hen: de **Participanten**), inclusief de informatie uit de constitutionele documenten van het Feeder Fonds of andere documenten met betrekking tot het Feeder Fonds, welke zijn bijgevoegd als Bijlage 1 bij dit Prospectus (tezamen: de **Fondsdocumentatie**). De kans bestaat dat de Participant het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De Participant zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De Participant die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Dit is bepaald in de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie.

Arcona Capital Fund Management B.V. (de **Beheerder**) heeft deze samenvatting ingediend. De Beheerder kan uitsluitend aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze samenvatting indien deze samenvatting in samenhang met de andere delen van het Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien de samenvatting, in combinatie met de andere delen van het Prospectus, niet de essentiële gegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen te beleggen in de Participaties.

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het Feeder Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL00150002T1. Het Feeder Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties. De LEI-code van het Feeder Fonds is 7245006Y9JN0EZB24K50. De LEI-code van de Beheerder is 24500PSYKEX3D1W4D81. De contactgegevens van het Feeder Fonds en van de Beheerder zijn: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, telefoon: + 31(0)20 82 04 720, e-mail: info@arconacapital.com, website: www.acvastgoednederland.nl.

De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 8 september 2021 heeft goedgekeurd, is de Stichting Autoriteit Financiële Markten (de **AFM**). De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 – 797 2000, website: www.afm.nl.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

1.2 Essentiële informatie over het Feeder Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Feeder Fonds geeft de Participaties uit. De officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling is AC Vastgoed Nederland C.V. Het Feeder Fonds is een commanditaire vennootschap welke is aangegaan op 19 juli 2019 voor onbepaalde tijd te Amsterdam, Nederland door middel van een commanditaire vennootschapsovereenkomst naar Nederlands recht (de **Feeder LPA**). Het Feeder Fonds kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht (**Wft**). De LEI-code van het Feeder Fonds is 7245006Y9JN0EZB24K50. Het Feeder Fonds is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 75427419.

Het Feeder Fonds houdt 100% van de deelnemingsrechten in de volgende negen (9) beleggingsinstellingen welke allen zijn aangegaan in Nederland: AC Leeuwarden 5 C.V., AC Den Haag 6 C.V., AC Dokkum 8 C.V., AC West 9 C.V., AC Paterswolde 10 C.V., AC Doorwerth 11 C.V., AC Rotterdam 12 C.V., AC Midden 14 C.V. en AC Groningen 15 C.V.; (de **Master Fondsen**, en tezamen met het Feeder Fonds: het **Fonds**). De Master Fondsen investeren gezamenlijk, direct of indirect, in negen (9) in Nederland gelegen vastgoedobjecten (de **Vastgoedobjecten**).

De structuur van het Fonds (een zogenaamde feeder-master structuur) is de uitkomst van de herfinanciering en herstructurering van een tiental beleggingsfondsen (de **Oude CVs**) tot één Fonds dat in een gepoolde portefeuille investeert (zoals beschreven in Hoofdstuk 5). Door deze herfinanciering en herstructurering kon de Beheerder een executieverkoop voorkomen. Door het uitblijven van een executieverkoop van de Vastgoedobjecten heeft de Beheerder de participanten in de Oude CVs een earn-out recht (het **Earn-out Recht**) uit kunnen keren dat bij bepaalde opbrengsten gerealiseerd op Vastgoedobjecten mogelijk tot cash uitkeringen zou kunnen leiden (zodat zij nog zicht hebben op enige uitkering bij verkoop van de Vastgoedobjecten) (de **Earn-out Gerechtigden**). De Beheerder kan deze Earn-out Gerechtigden en (eventuele) derden tevens de mogelijkheid bieden om deel te nemen in het Feeder Fonds in een tweetal emissies (zoals hieronder nader beschreven) om zo mee te kunnen delen in het mogelijke rendement dat mede als gevolg van de herfinanciering van de Vastgoedobjecten bij verkoop kan worden behaald. De participanten van de Oude CVs hebben mede in het licht van de mogelijkheid tot toekomstige deelname eind 2017 ingestemd met de herstructurering en herfinanciering. De herstructurering en herfinanciering zijn verder uiteengezet in hoofdstuk 5.

Omdat het Feeder Fonds en de Master Fondsen geen rechtspersonen zijn, kunnen het Feeder Fonds en de Master Fondsen geen eigendom houden. Onder meer daarom is het juridisch eigendom van de activa van het Feeder Fonds (waaronder begrepen de deelnemingsrechten in de Master Fondsen) en de activa van de Master Fondsen (waaronder begrepen de Vastgoedobjecten) ondergebracht bij de Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer (de **Stichting**) en tien (10) afzonderlijke stichtingen bewaarder voor de Master Fondsen (de **Master Stichtingen**).

Op 20 juni 2019 heeft de AFM het Feeder Fonds en de Master Fondsen bijgeschreven in het register dat de AFM op grond van artikel 1:107 Wft bijhoudt, zodat de Beheerder kon overgaan tot het aanbieden en de emissie van Participaties in het Feeder Fonds voor een totaalbedrag per Participant van minimaal EUR 100.000 (de **Eerste Emissie**). Als gevolg van de Eerste Emissie zijn vanaf 20 september 2019 tweeëntwintig (22) Participanten toegetreden tot het Feeder Fonds (de **Eerste Emissie Participanten**) die in totaal EUR 4.450.000 aan kapitaal hebben ingebracht (de **Aanvangsdatum Eerste Emissie**). Via een volgende emissie worden Participaties aangeboden voor een totaalbedrag tenminste gelijk aan EUR 2.500 per Participant (de **Tweede Emissie**), onder meer zodat deelname in het Feeder Fonds ook toegankelijk wordt voor Participanten die voor minder dan EUR 100.000 willen deelnemen (waaronder de Earn-out Gerechtigden die onderdeel waren van de herstructurering die tot de totstandkoming van de feeder-masterstructuur hebben geleid). De Tweede Emissie heeft een omvang van maximaal EUR 7.500.000.

Het doel van het Feeder Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Master Fondsen die op hun beurt de Vastgoedobjecten houden en om de Participanten te laten meedelen in de opbrengst die door de Master Fondsen met de exploitatie en – vooral – de verkoop van de Vastgoedobjecten wordt gerealiseerd. Met de Tweede Emissie beoogt het Feeder Fonds onder meer de Participaties die de Eerste Emissie Participanten momenteel houden in te kopen en Participanten die niet minimaal EUR 100.000 konden inleggen in de Eerste Emissie te laten meedelen in de mogelijke rendementen die kunnen worden behaald uit de exploitatie en – vooral – de verkoop van de Vastgoedobjecten. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, en start naar verwachting op 8 september 2021 (de **Aanvangsdatum Tweede Emissie**). Het Feeder Fonds heeft een beoogde looptijd van drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. De looptijd is echter afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Vastgoedobjecten.

De netto-opbrengst van de Tweede Emissie bedraagt, na aftrek van de verwachte kosten van circa EUR 300.000, naar verwachting maximaal EUR 7.200.000 (inclusief reserve voor investeringen (de **CAPEX Reserve**)). Uit de netto-opbrengst van de Tweede Emissie wordt als eerste het preferent rendement betaald aan de Eerste Emissie Participanten. Dit bedraagt 12% op jaarbasis (vanaf de dag na de Aanvangsdatum Eerste Emissie tot aan de sluitingsdatum van de inschrijving van de Tweede Emissie). Vervolgens zal er een bedrag worden gealloceerd voor kosten, onderhoud en investeringen in de Vastgoedobjecten. Als er na betaling van de voorgaande bedragen nog gelden resterend, dan zal de netto-opbrengst door het Feeder Fonds worden aangewend voor de inkoop van 1.780 Participaties die worden gehouden door de Eerste Emissie Participanten.

Mocht de opbrengst van de Tweede Emissie niet voldoende zijn om de Eerste Emissie Participanten hun volledige inleg van (minimaal) EUR 100.000 en het daarop opgelopen preferent rendement terug te betalen, dan blijven deze Eerste

Emissie Participanten voor het onbetaald gebleven bedrag aan preferent rendement en/of inleg in het Feeder Fonds participeren met Participaties van EUR 2.500 (afronding naar boven).¹ De wel beschikbare gelden voor uittreding zullen door de Beheerder worden gealloceerd aan de Eerste Emissie Participanten die hebben aangegeven te willen uittreden pro rata aan hun inleg plus daarop opgelopen rendement vanaf de Aanvangsdatum Eerste Emissie tot aan de datum van sluiting van de Tweede Emissie uitgekeerd. De Eerste Emissie Participanten met Participaties die na de Tweede Emissie uitstaan zullen geen gebruik meer kunnen maken van de voornoemde regeling. Bedragen ingebracht op Participaties uitgegeven in de Tweede Emissie, kunnen alleen worden gerestitueerd door uitkering van opbrengsten uit de Vastgoedobjecten (na aftrek van kosten) zoals verder uiteen is gezet in Hoofdstuk 9.

Vanaf de datum waarop de Participanten toetreden tot het Feeder Fonds komt het resultaat van het Feeder Fonds verkregen vanuit de Master Fondsen uit de verhuur en verkoop van de Vastgoedobjecten (na aftrek van alle kosten, waaronder het Earn-Out Recht, en vergoedingen voor o.a. de Beheerder, de Stichting en de AIFMD-Bewaarder ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant in beginsel niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan het Feeder Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald.

Het Feeder Fonds maakt geen gebruik van externe financieringen en heeft alleen eigen vermogen welke door de Participanten bijeen is gebracht. De Master Fondsen zijn naast het door het Feeder Fonds ingebrachte eigen vermogen gefinancierd met een hypothecaire financiering. Het eigen vermogen van Feeder Fonds en de Master Fondsen gezamenlijk van EUR 16.210.960 bedraagt per 31 december 2020 27,8% van het balanstotaal. De kredietfaciliteit (de **Faciliteit**) van DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l. (**DRC**) bedraagt per 31 december 2020 EUR 37.526.839 en is daarmee 64,4% van het balanstotaal.

Het Feeder Fonds wordt beheerd door de Beheerder. De bestuurders van de Beheerder zijn de heren G. St. J. Barker LLB FRICS, drs. P.H.J. Mars en H.H. Visscher. De bestuurders van de Beheerder zijn getoetst door de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (de **DNB**) op betrouwbaarheid en geschiktheid. De huidige accountant van het Feeder Fonds is Deloitte Accountants B.V. (de **Accountant**). Het Feeder Fonds is aangegaan te Amsterdam en houdt daar ook kantoor.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 31 december 2020 is de essentiële financiële informatie over het Feeder Fonds als volgt:

Beleggerskapitaal en (Gecorrigeerde) Intrinsieke Waarde per 31 december 2020

	in EUR
Totale Intrinsieke Waarde	16.210.960
Klasse effecten: Participaties (Aantal)	1.780
Gecontroleerde Intrinsieke Waarde per Participatie (van nominaal EUR 2.500)	9.107
Correcties op het eigen vermogen (deel toekomstend aan Earn-out Gerechtigden)	-/- 4.182.996
Totaal niet-gecontroleerde Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde	12.027.964
Klasse effecten: Participaties (Aantal)	1.780
Niet gecontroleerde gecorrigeerde Intrinsieke Waarde per Participatie	6.757

¹ Het aantal Participaties waarmee Participanten blijven participeren indien onvoldoende middelen beschikbaar zijn uit de Tweede Emissie wordt verkregen door de volgende berekening: beschikbare middelen voor uittreding x uittreedverzoek van de Participant.

Totaalbedrag van uittredingsverzoek

Winst- en verliesrekening – 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

	in EUR	
Totaalopbrengst uit beleggingen		4.951.071
Resultaat		-/- 2.034.458
	Betaald	Cumulatief
Prestatievergoeding Beheerder	104.161	232.212
Beheervergoeding Beheerder	170.540	745.336
Andere materiële vergoedingen Beheerder	79.006	131.512
Andere materiële vergoedingen aan dienstverleners	295.068	788.011
Resultaat per participatie		-/- 1.143

Balans per 31 december 2020

	in EUR
Totaal netto-activa	16.210.960
Loan-to-value (in %)	73,5

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?Marktrisico: daling van de marktwaarde

De marktwaarde van de Vastgoedobjecten kan door marktomstandigheden of macro-economische ontwikkelingen dalen. Die omstandigheden kunnen onder meer bestaan uit een stijgende hypotheekrente (meer kosten voor de Master Fondsen), lagere inflatie (lagere huuropbrengsten, die zijn gekoppeld aan de inflatie) of het optreden van een recessie door de COVID-19 pandemie of anderszins (waardoor werkloosheid kan optreden en huurders hun huur niet meer kunnen betalen). Een daling van de waarde van de Vastgoedobjecten kan leiden tot een lager rendement en zelfs leiden tot een negatief rendement. Bij een negatief rendement gaat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren.

Ten aanzien van de COVID-19 pandemie heeft zowel het Feeder Fonds als de Beheerder in haar gecontroleerde jaarverslagen over 2019 en 2020 een toelichtende paragraaf opgenomen, 'Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus'. De Beheerder heeft de huidige impact van de COVID-19 pandemie en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht in beide jaarverslagen. Deze toelichtende paragrafen zijn integraal en volledig opgenomen in dit Prospectus. De Accountant heeft haar oordeel over de desbetreffende jaarrekeningen niet aangepast als gevolg van de COVID-19 pandemie.

Kredietrisico: hypothecaire lening

De Vastgoedobjecten worden gefinancierd met de inleg van de Participanten en een hypothecaire lening (i.e. de Faciliteit). De hypothecaire lening loopt af op 21 november 2022. Het risico bestaat dat de Vastgoedobjecten van het Fonds op dat moment nog niet zijn verkocht en dat geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente. Als geen nieuwe hypothecaire lening kan worden afgesloten moeten de Vastgoedobjecten mogelijk gedwongen worden verkocht, wat het risico oplevert van een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst en een mogelijk verlies op een Participatie. Een nieuwe hypothecaire lening tegen een hogere rente levert meer kosten en minder rendement op.

Exploitatierisico: lagere huurinkomsten en/of verkoopopbrengst

Risico's die de exploitatie en de resultaten daaruit negatief kunnen beïnvloeden zijn onder meer het leegstandrisico, debiteurenrisico en het risico op onvoorziene kosten zoals van onderhoud. Daarnaast kunnen tegenvallers in de exploitatie de waarde van de Vastgoedobjecten negatief beïnvloeden.

Een risico voor de exploitatie van het Feeder Fonds is dat een of meer huurovereenkomsten die zijn aangegaan met betrekking tot de Vastgoedobjecten waarin het Feeder Fonds indirect belegt, voortijdig gedurende de looptijd van het Feeder Fonds eindigen. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden verhuurbaar vloeroppervlak niet of tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

1.3 Essentiële informatie over de effecten

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De effecten die het Feeder Fonds aanbiedt zijn de Participaties. De Participaties (ISIN-code: NL00150002T1) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht, naar verwachting op 8 september 2021 (de eerder gedefinieerde Aanvangsdatum Tweede Emissie).

Er worden in totaal maximaal 3.000 Participaties uitgegeven tegen EUR 2.500 nominaal per Participatie. De Tweede Emissie heeft daarmee een omvang van maximaal EUR 7.500.000. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Feeder Fonds die naar verwachting drie (3) jaar zal behelzen vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. In geval van faillissement van het Feeder Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. Overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten is alleen mogelijk na unanieme toestemming van alle andere Participanten en de Beheerder.

Elke Participatie vertegenwoordigt gelijke juridische en economische rechten vanaf het moment van toetreding tot het Feeder Fonds. Elke Participatie vormt (op zichzelf of tezamen met alle door een bepaalde Participant gehouden Participaties) een belang in het Feeder Fonds. De omvang van dit belang is gelijk aan het vermogen van het Feeder Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Naast de Participaties die worden uitgegeven in de Tweede Emissie houdt het Feeder Fonds zelf participaties in de Master Fondsen: participaties A (**Participaties A**) en participaties B (**Participaties B**). Aan de Participaties A en B zijn de zeggenschapsrechten en economische rechten verbonden zoals omschreven in de commanditaire vennootschapsovereenkomsten met betrekking tot de Master Fondsen (de **Master LPAs**).

De Participatie in het Feeder Fonds die de Participant verkrijgt, geeft hem of haar als Participant recht op winstuitkeringen die het Feeder Fonds kan doen, indien het Feeder Fonds uitkeringen op de Participaties A ontvangt van de verschillende Master Fondsen. De Beheerder hoopt deze winsten te realiseren door middel van verhuur en – vooral – verkoop van de verschillende Vastgoedobjecten na aftrek van kosten zoals vergoedingen voor verkoop, rentekosten, kosten van adviseurs, aflossing op de Faciliteit van DRC en betaling van het Earn-out Recht. Dit Earn-out Recht is onderdeel geweest van de koopprijs van de Vastgoedobjecten en geeft de houders daarvan recht op doorbetalingen door het Feeder Fonds van alle uitkeringen die het Feeder Fonds van de Master Fondsen – na het behalen van een bepaald positief resultaat (bijvoorbeeld door verkoop van de Vastgoedobjecten) – op de door het Feeder Fonds gehouden Participaties B ontvangt. Het Earn-out Recht is aldus een vordering op het Feeder Fonds die opeisbaar wordt zodra er uitkeringen op de Participaties B door de Master Fondsen worden gedaan. Het Earn-out Recht is geen Participatie in het Feeder Fonds.

Binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar wordt een vergadering van Participanten (de **Vergadering van Participanten**) gehouden. Daarnaast kunnen (tussentijds) Vergaderingen van Participanten worden gehouden die, onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de Vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen op besluiten die aan de Vergadering van Participanten zijn voorbehouden.

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten is uitsluitend mogelijk na unanieme toestemming van alle andere Participanten en de Beheerder. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, zijn de mogelijkheden om een Participatie over te dragen voor het einde van de looptijd van het Feeder Fonds beperkt.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de effecten?

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

De Participaties zijn en worden niet beursgenoteerd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. Overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten is alleen mogelijk na unanieme toestemming van alle andere Participanten en de Beheerder. Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat zij mogelijk langer aan hun Participatie vastzitten dan ze willen. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde van de Participaties.

Langere looptijd van het Feeder Fonds dan verwacht of gewenst

De looptijd van het Feeder Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd van drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van de Vastgoedobjecten tegen gunstige of acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd. Daarom dient elke Participant voor zichzelf het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Feeder Fonds en de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten. Een Participant kan langer aan zijn of haar Participatie gebonden zijn dan verwacht.

1.4 Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Dit Prospectus bevat het aanbod om deel te nemen aan het Feeder Fonds door het kopen van Participaties.

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Beleggen in het Feeder Fonds kan door het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in AC Vastgoed Nederland C.V.' (het **Inschrijfformulier**). Het Inschrijfformulier kan aan de Beheerder worden toegezonden, per e-mail of per gewone post. Het Inschrijfformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij de Beheerder (www.acvastgoednederland.nl).

Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet transparante fondsen voor gemene rekening. Deelname staat niet open voor beleggers die zijn gevestigd, opgericht, effectief worden geleid in (of anderszins fiscaal inwoner zijn van) een jurisdictie die door de Staatssecretaris van Financiën is aangemerkt als laagbelastende staat of niet-coöperatieve jurisdictie (zie: *Regeling laagbelastende staten en niet-coöperatieve rechtsgebieden voor belastingdoelinden*). Per 1 januari 2021 betreft dit Anguilla, Bahama's, Bahrein, Barbados, Bermuda, Britse Maagdeneilanden, Guernsey, Isle of Man, Jersey, Kaaimaneilanden, Turkmenistan, Turks- en Caicoseilanden, Vanuatu, Verenigde Arabische Emiraten, Amerikaanse Maagdeneilanden, Amerikaans-Samoa, Fiji, Guam, Palau, Panama, Samoa, Seychellen, Trinidad en Tobago en Vanuatu. Deze lijst kan van tijd tot tijd worden gewijzigd.

Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Daarnaast dienen alle potentiële Participanten te voldoen aan de informatieverzoeken die de Beheerder in het kader van de naleving van de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme, de Sanctiewet 1977 of gelijksoortige toepasselijke regelgeving doet.

De inschrijving start naar verwachting op 8 september 2021 en sluit op 8 september 2022 of, indien eerder, op het moment dat op alle 3.000 Participaties is ingeschreven. Wanneer, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, voldoende Participaties zijn toegewezen, kan worden afgeweken van voornoemd maximum. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van EUR 2.500 per Participatie – in beginsel 22 september 2022 (of, indien eerder dan op 8 september 2022 op voldoende Participaties is ingeschreven, twee weken nadat de Participaties zijn uitgegeven) –, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties wat in totaal wordt uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van de Tweede Emissie van Participaties is 8 september 2021 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De toewijzing van de Participaties door de Beheerder vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren, met inachtneming van het voorkeursrecht van de Eerste Emissie Participanten. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties in het kader van de Tweede Emissie niet intrekken, tenzij de Beheerder bepaalt dat bijzondere omstandigheden deze intrekking rechtvaardigen (waaronder begrepen de omstandigheid dat niet alle huidige Participanten unaniem hebben ingestemd met de toewijzing van Participaties). In beginsel neemt de Beheerder al het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen in aanmerking totdat het totaal ingeschreven bedrag op de Participaties in het kader van de Tweede Emissie de gelimiteerde bovenwaarde heeft bereikt van EUR 7.500.000. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de Tweede Emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen aan reeds toegewezen (potentiële) Participanten onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. De initiatiekosten voor het aanbieden en uitgeven van de Participaties bedragen naar verwachting EUR 300.000. De Beheerder zal voor de structurering en plaatsing van de Participaties een eenmalige vergoeding in rekening brengen van EUR 75.000.

Voor de tweeëntwintig (22) Eerste Emissie Participanten die niet deelnemen aan de Tweede Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Feeder Fonds, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg. Voorafgaand aan de Tweede Emissie vertegenwoordigen 1.780 Participaties van EUR 2.500 nominaal in het Feeder Fonds een belang van 100%. Dit door de Eerste Emissie Participanten gehouden belang van EUR 4.450.000 verwaterd met 68,5% tot een belang van 59,3% uitgaande van de maximale omvang van de Tweede Emissie van een bedrag van EUR 7.500.000 middels uitgifte van 3.000 Participaties.

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Deventer.

Waarom wordt dit Prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Feeder Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee op de Aanvangsdatum Tweede Emissie de Eerste Emissie Participanten uit te kopen, de exploitatie van de Vastgoedobjecten te continueren en optimaliseren, uit te ponden en naar verwachting binnen drie (3) jaar na de Aanvangsdatum Tweede Emissie, het restant van de Vastgoedobjecten te verkopen. De geraamde netto-opbrengst van de Tweede Emissie bedraagt, na aftrek van de verwachte kosten van circa EUR 300.000, naar verwachting maximaal EUR 7.200.000 (inclusief de CAPEX Reserve). De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Meest materiële belangenconflicten

Tussen de Beheerder en de voor haar werkzame personen aan de ene kant en de Participanten aan de andere kant kunnen (potentiële) belangenconflicten ontstaan waarbij het persoonlijk belang van de Beheerder of de voor haar werkzame personen niet parallel loopt met het belang van de Participanten. De Beheerder identificeert onder meer de volgende (potentiële) belangenconflicten:

- de Beheerder en aan hem gelieerde partijen kunnen ook investeringsbeheerdersdiensten of adviserende diensten verlenen aan andere beleggingsinstellingen of cliënten. De Beheerder mag deze investeringsactiviteiten of adviserende diensten aan andere cliënten voortzetten gedurende de looptijd van het Fonds. De Beheerder en de voor haar werkzame personen kunnen er dus belang bij hebben meer tijd aan deze andere cliënten of beleggingsinstellingen te besteden als deze activiteiten de Beheerder en de voor hem werkzame personen meer geld op leveren;
- de Beheerder mag tevens transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Feeder Fonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijk tegenstrijdig belang zou zich kunnen materialiseren ten nadele van de Participanten en in het voordeel van (de werkzame personen bij) de Beheerder; en
- de Beheerder heeft een gelieerde partij aangewezen als Asset Manager voor de Vastgoedobjecten. De uiteindelijk belanghebbenden van de Beheerder hebben een geldelijk belang bij het behoud van de Asset Manager als vastgoedbeheerder.

2 RISICOFACTOREN

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Feeder Fonds. Er kunnen zich immers onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor de Participaties die worden aangeboden en uitgegeven door het Feeder Fonds.

De in dit hoofdstuk vermelde risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. Het optreden van deze risico's kan de financiële positie van het Feeder Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden. De continuïteit van het Feeder Fonds is afhankelijk van het feit of (en in welke mate) genoemde risico's zich voordoen.

Alle materiële risico's staan beschreven in het Prospectus. De belangrijkste risico's zijn uiteengezet volgens de beoordeling van de Beheerder, waarbij rekening wordt gehouden met het negatieve effect op het Feeder Fonds en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. Het maximale verlies dat de Participant in beginsel kan lijden is het bedrag van zijn deelname.

De in dit hoofdstuk beschreven risico's betreffen naar inzicht van de Beheerder de materiële risico's en zijn verdeeld over verschillende categorieën, waarbij binnen elke categorie de meest materiële risico's (naar het inzicht van de Beheerder) als eerste benoemd staan. De Beheerder heeft de materiële risico's ingedeeld in (i) risico's in verband met de aard van de Participaties; (ii) risico's met betrekking tot de commerciële activiteiten en de bedrijfstak van het Fonds, (iii) risico's in verband met de financiële situatie van het Fonds en (iv) juridische en regelgevingsrisico's met betrekking tot de Beheerder.

Ter verdere verduidelijking omtrent de materialiteit van de risicofactoren is een kwalitatieve schaal (met indeling laag, gemiddeld en hoog) gebruikt bij elke risicofactor. De kwalitatieve schaal is gebaseerd op zowel de kans (laag, middel, hoog) op een risico als de impact (beperkt, aanzienlijk, fors) als een risico zich voordoet. Beide indicatoren leiden vervolgens tot de volgende risicoscore:

Kans \ Impact	Bepert	Aanzienlijk	Fors
Laag	Laag	Gemiddeld	Gemiddeld
Middel	Gemiddeld	Gemiddeld	Hoog
Hoog	Gemiddeld	Hoog	Hoog

Voor zover nodig, naar het inzicht van de Beheerder, worden bij enkele risicofactoren korte voorbeelden ter verduidelijking weergegeven. Deze voorbeelden zijn cursief weergegeven.

2.1 Specifieke risico's in verband met de aard van de Participaties

Participaties zijn beperkt verhandelbaar (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Het Feeder Fonds functioneert als een closed-end beleggingsinstelling en koopt geen Participaties in. De Participaties zijn daarmee beperkt liquide. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden daarvoor beperkt. Overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten is alleen mogelijk na unanieme toestemming van alle andere Participanten en de Beheerder. Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat zij mogelijk langer aan hun Participatie vastzitten dan ze willen. Het langer dan gewenst in bezit hebben van de Participaties kan gedurende een periode van economische neergang betekenen dat de waarde van de Participaties afneemt of in zijn geheel verloren gaat, zonder de mogelijkheid om de Participaties te verkopen.

Voorbeeld: Indien een Participant voor het einde van de looptijd van het Feeder Fonds van zijn/haar Participaties af wil, en de Participant heeft een partij gevonden die de Participaties wil overnemen – ervan uitgaande dat unanieme toestemming is verleend – kan deze partij met het oog op de beperkte mogelijkheden tot verhandeling een (aanzienlijke) korting op de (gecorrigeerde) Intrinsieke Waarde bedingen, die ten laste komt van de opbrengst van de verkopende Participant.

De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties kan daarmee een drukkend effect hebben op de waarde van de Participaties.

Langere looptijd dan drie jaar (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Het Feeder Fonds is opgezet in het kader van een herstructurering en beoogd voor de Participanten rendement te realiseren voornamelijk door verkoop van de door de Master Fondsen gehouden Vastgoedobjecten. Het Fonds zal geen nieuwe investeringen meer doen. Gelet op het illiquide karakter van de Vastgoedobjecten en de beperkte overdraagbaarheid van de Participaties heeft de Beheerder zich ten doel gesteld de Vastgoedobjecten in een periode van drie (3) jaar na de Aanvangsdatum Tweede Emissie te verkopen. Het is echter mogelijk dat de Beheerder er niet in slaagt deze doelstelling te halen. In dat geval is het zo dat de looptijd van het Feeder Fonds eveneens langer zal zijn dan de beoogde looptijd van drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. Of de Beheerder in staat is om de Vastgoedobjecten binnen de beoogde periode van drie (3) jaar te verkopen, hangt mede af van de mogelijkheden voor de Beheerder om de Vastgoedobjecten voor een goede prijs te verkopen. Door (markt)omstandigheden kan de verkoop van de Vastgoedobjecten tegen acceptabele voorwaarden niet haalbaar zijn binnen die beoogde looptijd.

Voorbeeld: Het huurcontract met de huurder van het Vastgoedobject in Groningen loopt in de tweede helft van 2023 af. De Beheerder denkt dat de waarde van het Vastgoedobject en daarmee de mogelijke verkoopprijs positief wordt beïnvloed als het bestaande huurcontract door een nieuw huurcontract wordt vervangen voordat tot verkoop van het Vastgoedobject overgegaan wordt. Mocht het overeenkomen van een huurcontract niet mogelijk zijn voordat het huidige contract afloopt, dan kan het prijstechnisch wenselijk zijn om de verkoop van het Vastgoedobject pas na het tekenen van een nieuw huurcontract in gang te zetten. Verkoop van het Vastgoedobject in Groningen kan dan mogelijk pas in 2024 worden afgerond.

Elke Participant dient voor zichzelf het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Feeder Fonds. Door een latere exit kan een Participant langer aan zijn Participatie gebonden zijn dan verwacht.

2.2 Specifieke risico's met betrekking tot het Fonds

2.2.1 Specifieke risico's met betrekking tot de commerciële activiteiten en de bedrijfstak van het Fonds

Marktontwikkelingen (waaronder de COVID-19 pandemie) die de vraag naar en waarde van de Vastgoedobjecten negatief kunnen beïnvloeden (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Het rendement op een Participatie in het Feeder Fonds wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de Vastgoedobjecten waarin het Feeder Fonds doormiddel van haar belegging in de Master Fondsen indirect belegt. De Vastgoedobjecten waarin het Feeder Fonds indirect belegt vallen in de volgende segmenten:

- (a) De kantorenmarkt (61,2%);
- (b) De hotelmarkt (24,0%); en
- (c) De retailmarkt (14,8%).

Ieder van de voornoemde segmenten van de vastgoedmarkt heeft verschillende kenmerken en zal risico's ondervinden van andere marktontwikkelingen. De Beheerder onderscheidt per segment de volgende marktontwikkelingen die een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de Vastgoedobjecten.

Voor de Vastgoedobjecten die in het kantoorsegment vallen is de waarde onder meer afhankelijk van de vraag naar kantoorruimte. Als de vraag naar kantoorruimte daalt, dan wordt het voor de Beheerder moeilijker om de Vastgoedobjecten in het kantoorsegment te verhuren of tegen dezelfde prijs te verhuren. Een dergelijke krimpende vraag naar kantoorruimte komt ook tot uitdrukking in de waarde van een Vastgoedobject: een Vastgoedobject dat niet of voor minder geld te verhuren is, zal immers minder waard zijn voor potentiële kopers. Marktontwikkelingen die tot een krimpende vraag naar kantoorruimte leiden, hebben daarom een negatieve invloed op de mogelijkheden van de Beheerder om de Vastgoedobjecten in het kantoorsegment voor een goede prijs te verkopen. Als de Beheerder niet in

staat is om de Vastgoedobjecten in het kantoorsegment voor een goede prijs te verkopen (*i.e.* een prijs die hoger is dan de prijs die de betreffende Master Fondsen ervoor hebben betaald), dan zal dit een negatief gevolg hebben voor de waarde van de Participaties en de uiteindelijke mogelijkheid voor Participanten om uitkeringen van het Feeder Fonds te ontvangen. Marktontwikkelingen die de vraag naar kantooruimte kunnen doen afnemen zijn bijvoorbeeld stijgende werkloosheid als het gevolg van een economische crisis of wanneer de trend om thuiswerken te stimuleren consolideert.

Voorbeeld: Door thuiswerken zou een huurder zoals Axentrix B.V., actief op het gebied van vastgoedbeheer, kunnen besluiten aan het einde van het huurcontract (een deel van) de gehuurde ruimte in de toekomst niet meer te gaan huren.

Gelet op het voorgaande kunnen de gevolgen van de huidige COVID-19 pandemie de waarde van de Vastgoedobjecten in het kantoorsegment negatief beïnvloeden. Immers is één van de gevolgen van de COVID-19 pandemie dat grote groepen mensen vanuit hun eigen woning zijn gaan werken. Indien de COVID-19 pandemie niet snel voorbij is of als gevolg van de COVID-19 pandemie het thuiswerken gebruikelijker wordt, dan kan dit de waarde van de Vastgoedobjecten in het kantoorsegment negatief beïnvloeden.

Voor de Vastgoedobjecten die in het hotelsegment vallen is de waarde onder meer afhankelijk van de vraag naar hotelkamers en vergaderruimtes. Als de vraag naar hotelkamers en vergaderruimtes daalt, dan daalt de omzet van huurders van Vastgoedobjecten in het hotelsegment en wordt het voor de Beheerder moeilijker om de Vastgoedobjecten in het hotelsegment te verhuren of tegen dezelfde prijs te verhuren. Een dergelijke krimpende vraag naar hotelkamers en vergaderruimtes komt in een dergelijk geval waarschijnlijk ook tot uitdrukking in de waarde van een Vastgoedobject: een Vastgoedobject dat niet of voor minder geld aan huurders in hotelsegment te verhuren is, zal immers minder waard zijn voor potentiële kopers. Marktontwikkelingen die tot een krimpende vraag naar hotelkamers en vergaderruimte leiden (zoals economische crises of pandemieën die de bewegingsvrijheid van mensen beperken), hebben daarom een negatieve invloed op de mogelijkheden van de Beheerder om de Vastgoedobjecten in het hotelsegment voor een goede prijs te verkopen. Bovendien geldt voor de Vastgoedobjecten in het hotelsegment dat de Beheerder met de huidige huurders is overeengekomen dat te betalen huurpenningen mede afhankelijk zijn van de door de huurder gerealiseerde omzet, onder andere bepaald door de bezettingsgraad van de hotelkamers en vergaderruimtes. Marktontwikkelingen die de vraag naar hotelkamers kunnen doen afnemen zijn bijvoorbeeld een dalend aantal (binnenlandse) toeristen en de daling van het aantal (zakelijke) evenementen.

Voorbeeld: De twee hotels welke eigendom zijn van de Master Fondsen kunnen te maken krijgen met een dalende zakelijke marktvaart naar vergaderruimtes of 'sessies op de hei' die door verslechterende economische factoren afneemt. Ook kan door een dalende koopkracht in Nederland en/of in andere landen de vraag van toeristen naar hotelkamers dalen. De hotels kunnen, om concurrerend te blijven, de prijzen van de vergaderruimten en/of hotelkamers verlagen om zo voor toeristen of bedrijven aantrekkelijk te blijven. De omzet van de hotels in het Fonds kan daardoor (verder) dalen en daarmee nemen de huurontvangsten van de relevante Master Fondsen af.²

Gedurende de COVID-19 pandemie heeft dit laatste risico zich al tijdelijk gemanifesteerd: de Master Fondsen die Vastgoedobjecten in het hotelsegment houden, ontvangen op dit moment minder huurpenningen dan zij voor de COVID-19 pandemie deden omdat de bezettingsgraad van de hotelkamers en vergaderruimtes lager is. Deze tijdelijke lagere bezettingsgraad is nog niet tot uitdrukking gekomen in de taxaties van de Vastgoedobjecten in het hotelsegment (zie daarvoor verder de risicofactor "Toegenomen onzekerheid taxatiewaarden").

Als de Beheerder niet in staat is om de Vastgoedobjecten in het hotelsegment voor een goede prijs te verkopen (*i.e.* een prijs die hoger is dan de prijs die de betreffende Master Fondsen ervoor hebben betaald) of de huurpenningen door een blijvend lagere bezettingsgraad ook (veel) lager uitvallen dan door de Beheerder verwacht, dan zal dit een negatief gevolg hebben voor de waarde van de Participaties en de uiteindelijke mogelijkheid voor Participanten om uitkeringen van het Feeder Fonds te ontvangen.

Gelet op het voorgaande kunnen de gevolgen van de huidige COVID-19 pandemie de waarde van de Vastgoedobjecten

² Dit is het geval nu een deel van de huur van de hotels afhankelijk is van de gerealiseerde omzet door de huurder.

in het hotelsegment negatief beïnvloeden. Immers is één van de gevolgen van de COVID-19 pandemie dat er dringende adviezen vanuit overheden worden gegeven om niet te reizen en bijeenkomsten van (grote) groepen mensen van overheidswege verboden zijn. Indien de COVID-19 pandemie niet snel voorbij is of als gevolg van de COVID-19 pandemie het toerisme niet meer op het oude niveau terugkeert of (zakelijke) evenementen minder vaak fysiek zullen worden georganiseerd, dan kan dit de waarde van de Vastgoedobjecten in het hotelsegment negatief beïnvloeden.

Voor de Vastgoedobjecten die in het retail segment vallen is de waarde onder meer afhankelijk van de vraag naar winkel- en showroomlocaties waar handel met consumenten plaats kan vinden. Als de vraag naar dergelijke winkel- of showroomlocaties daalt, dan wordt het voor de Beheerder moeilijker om de Vastgoedobjecten in het retail segment te verhuren of tegen dezelfde prijs te verhuren. Een dergelijke krimpende vraag naar winkel- of showroomlocaties komt ook tot uitdrukking in de waarde van een Vastgoedobject: een Vastgoedobject dat niet of voor minder geld te verhuren is, zal immers minder waard zijn voor potentiële kopers. Marktontwikkelingen die tot een krimpende vraag naar winkel- en showroomlocaties leiden (zoals bijvoorbeeld economische crises die leiden tot een daling van het besteedbaar inkomen van mensen en/of pandemieën die leiden tot sluiting van retail), hebben daarom een negatieve invloed op de mogelijkheden van de Beheerder om de Vastgoedobjecten in het retail segment voor een goede prijs te verkopen. Als de Beheerder niet in staat is om de Vastgoedobjecten in het retail segment voor een goede prijs te verkopen (*i.e.* een prijs die hoger is dan de prijs die de betreffende Master Fondsen ervoor hebben betaald), dan zal dit een negatief gevolg hebben voor de waarde van de Participaties en de uiteindelijke mogelijkheid voor Participanten om uitkeringen van het Feeder Fonds te ontvangen. Marktontwikkelingen die de vraag naar winkel- of showroomlocaties kunnen doen afnemen zijn bijvoorbeeld een dalende toestroom van consumenten, een sterke groei van de trend om producten online aan te schaffen of een dalend uitgavenpatroon van consumenten als gevolg van economische crises, welke marktontwikkelingen allemaal het gevolg kunnen hebben dat de vraag naar winkel- of showroomlocaties afneemt.

Omdat de Master Fondsen de Vastgoedobjecten voor een wezenlijk deel (circa 70%) hebben gefinancierd met de Faciliteit heeft een mogelijke waardedaling van de Vastgoedobjecten een versterkend effect op de waardedaling van de Participatie.

Voorbeeld: Als de waarde van de Vastgoedobjecten met vijf (5) procent daalt, leidt dat indien een hypothecair krediet met een loan-to-value (LTV) van 70% is verschaft grosso modo tot een daling van de waarde van de Participatie met 16,7%.³

Gelet op het voorgaande kunnen de gevolgen van de huidige COVID-19 pandemie de waarde van de Vastgoedobjecten in het retail segment negatief beïnvloeden. Immers is één van de gevolgen van de COVID-19 pandemie dat locaties waar *business to consumer (B2C)* contact plaatsvindt buiten de *fast moving consumer goods* sector verplicht gesloten zijn. Indien de COVID-19 pandemie niet snel voorbij is of als gevolg van de COVID-19 pandemie B2C klantencontact sterk zal verminderen en meer online plaats zal vinden en dus niet meer op het oude niveau terugkeert, dan kan dit de waarde van de Vastgoedobjecten in het retail segment negatief beïnvloeden.

Toegenomen onzekerheid taxatiewaarden (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

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 COVID-19 pandemie heeft gevolgen 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

³ De 16,7% is als volgt berekend: Als de waarde van het Vastgoed 100 is en voor 70% gefinancierd is met een financiering, en de waarde van het Vastgoed daalt met 5%, dan daalt het eigen vermogen als volgt: Het eigen vermogen was 30 (100 -/ 70) voor de waardedaling en daalt met 5 naar 25. Dan is de daling van het eigen vermogen (resultaat) als volgt: 5 gedeeld door 30 = 16,7%

reactie van de financiële markten op COVID-19 betekent dat de Taxateur te maken heeft met een ongekende reeks omstandigheden waarop zij een oordeel kan baseren. Zo is het voor de Taxateur op dit moment bijvoorbeeld moeilijk in te schatten hoe blijvend de gevolgen van de COVID-19 pandemie zullen zijn voor de vastgoedsegmenten waaronder de Vastgoedobjecten vallen waarin de Master Fondsen beleggen. Onduidelijk is bijvoorbeeld of thuiswerken dat als gevolg van de COVID-19 pandemie een vlucht heeft genomen zal aanhouden, of toerisme blijvend zal verminderen of dat B2C retail locaties in sterke mate door online contact vervangen zullen worden. Indien één of alle van de voornoemde marktontwikkelingen zich daadwerkelijk voordoen, dan kan het goed zijn dat bestaande huurders huurovereenkomsten niet zullen willen verlengen of niet meer in staat zullen zijn aan de verplichtingen onder de bestaande huurovereenkomsten met betrekking tot de Vastgoedobjecten te voldoen. Door deze buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Voorbeeld: De taxatiewaarde van een Vastgoedobject in Den Haag is bepaald op EUR 10,1 miljoen. Omdat ook de marktactiviteit in het kantoren segment beïnvloed is, kan minder beroep worden gedaan op eerdere marktgegevens. Daarmee is de onzekerheid ten aanzien van de bepaalde waarde van EUR 10,1 miljoen toegenomen, en daarmee ook het risico dat de waarde van EUR 10,1 miljoen niet juist/te hoog – is vastgesteld. Indien de waarde te hoog is vastgesteld, geeft dat een onjuist beeld van de waarde. Indien bij verkoop de vastgestelde taxatiewaarde niet gerealiseerd kan worden, heeft dat een negatieve invloed op het rendement voor de Participant.

Mocht de huidige onzekerheid over de afgegeven taxaties zich materialiseren dan kan het goed zijn dat de waarde van de Vastgoedobjecten waarop de Beheerder zich bij het opstellen van dit Prospectus heeft gebaseerd onjuist zijn en lager uitvallen. Indien de Vastgoedobjecten een (veel) lagere waarde hebben dan verwacht, dan zal de Beheerder niet goed in staat zijn om de winst te realiseren bij de verkoop van de Vastgoedobjecten, hetgeen ook de waarde van Participaties negatief zal beïnvloeden.

Leegstandsrisico (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Een risico bij het participeren in het Feeder Fonds is de leegstand van de Vastgoedobjecten. Huurinkomsten vormen naast de winst die de Beheerder bij verkoop van de Vastgoedobjecten beoogt te realiseren een factor voor het behalen van enig rendement voor Participanten. Bovendien geldt dat verhuurde onroerende goederen, die nog een aantal jaar verhuurd zullen blijven, over het algemeen voor een hoger bedrag verkocht kunnen worden dan onroerende goederen die leeg staan. Het kan zijn dat bepaalde Vastgoedobjecten leeg komen te staan (zoals momenteel in Dokkum) en dat deze Vastgoedobjecten voor langere tijd leeg blijven staan of komen te staan (de huurder van het Vastgoedobject in Den Helder heeft bijvoorbeeld een kortlopend huurcontract). Langdurige leegstand is niet uit te sluiten en kan aldus een drukkend effect hebben op de waarde van de Vastgoedobjecten en de kans dat de Beheerder bij verkoop een positief resultaat kan realiseren dat uiteindelijk op de Participaties kan worden uitgekeerd.

Het leegstandsrisico kan door de COVID-19 pandemie worden versterkt. Onder verwijzing naar de omstandigheden die onder het kopje “Marktontwikkelingen beïnvloeden de waarde van de Vastgoedobjecten” worden genoemd kan de vraag naar vastgoedobjecten in het kantorensegment, het hotelsegment of het retail segment sterk afnemen waardoor huurders niet langer geïnteresseerd zijn in de Vastgoedobjecten en hun huurovereenkomsten niet zullen verlengen of opzeggen, hetgeen zal leiden tot leegstand.

Meer of kostbaarder onderhoud dan verwacht (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

De Beheerder verwacht een gedeelte van opbrengst van de Tweede Emissie aan te wenden voor onderhoud aan de Vastgoedobjecten. Dergelijke kosten van onderhoud van de Vastgoedobjecten kunnen hoger uitvallen dan begroot. Ook kunnen zich gebeurtenissen voordoen (zoals bijvoorbeeld een natuurramp) die leiden tot onverwachte onderhoudskosten die in het geheel niet zijn begroot. Met het oog op de doelstelling van de Beheerder om de Vastgoedobjecten binnen een periode van drie (3) jaar te verkopen, zal de Beheerder steeds een afweging moeten maken of het zinvol is om bepaalde onderhoudswerkzaamheden te verrichten of dat een dergelijke investering niet noodzakelijk is (en een potentiële koper bijvoorbeeld beter zelf in het kader van een verbouwing dergelijke werkzaamheden kan verrichten). Indien de Vastgoedobjecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan.

Voorbeeld: De vloer van de parkeergarage van het Vastgoedobject in Dokkum is bij de constructie niet berekend op de druk van het grondwater. Als gevolg daarvan komt de vloer nu op bepaalde plekken omhoog. Reparatie is een kostbare exercitie. De kosten worden op minimaal EUR 248.000 geraamd. Het Fonds is momenteel niet voornemens om dit te investeren. Deze situatie en geraamde kosten zijn gedeeld met de taxateur. De taxateur heeft als gevolg hiervan de waarde van het onroerend naar beneden bijgesteld, zodat de taxatiewaarde de actuele situatie weergeeft.

De kosten van niet begroot/onverwacht onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Vastgoedobjecten bij het niet goed onderhouden van de Vastgoedobjecten komen ten laste van het vermogen van de Master Fondsen en hebben daarmee een negatief effect op de het rendement voor de Participanten.

Niet alle schade is te verzekeren (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

De Master Fondsen beleggen in fysieke Vastgoedobjecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Vastgoedobjecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de Vastgoedobjecten verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal 156 weken. Schade als gevolg van aardbevingen en overstromingen zijn ook verzekerd, mits deze niet veroorzaakt worden door gasboringen.

Voorbeeld: Een van de Master Fondsen is economisch eigenaar van een Vastgoedobject in Groningen, een automall. De provincie Groningen heeft regelmatig te maken met aardbevingen. Aangenomen wordt dat deze aardbevingen worden veroorzaakt door de gasexploitatie. Indien dit object door een aardbeving, veroorzaakt door een gasboring, beschadigd raakt, is dit niet verzekerd.

Alle overige schade als gevolg van natuurrampen, terreur, oorlog of een pandemie (zoals bijvoorbeeld de COVID-19 pandemie waarin de wereld zich op de datum van uitgeven van dit Prospectus bevindt) is niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Huurverlies door het noodzakelijk moeten sluiten van bijvoorbeeld een kantoorlocatie, het uitblijven van bezoekers van hotels en (zakelijke) evenementen of het faillissement van ondernemers die afhankelijk zijn van consumentenbestedingen is daarmee niet verzekerd. Daarnaast is er per schademelding sprake van een eigen risico. Het eigen risico per gebeurtenis is EUR 10.000. Indien sprake is van een aardbeving of overstroming is het eigen risico per gebeurtenis EUR 100.000. Indien zich schade voordoet dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement op de Participatie voor de Participanten. De schade moet dan met eigen middelen van het Fonds hersteld worden.

Huurders betalen de huur niet (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting richting de Master Fondsen kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden (zoals bijvoorbeeld dalende omzetten als gevolg van de COVID-19 pandemie welke hierboven uitgebreid is beschreven), oplopende werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, (een dreigend) faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit of subsidiering vanuit de overheid van de huurder (zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn bij de zorginstellingen die Vastgoedobjecten huren hetgeen nader is beschreven onder de risicofactor "Afhankelijkheid huurders van overheidssubsidie"). Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Master Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, leidt dat ertoe dat de inkomsten van het Fonds en de waarde van de Vastgoedobjecten dalen.

Voorbeeld: De huurder van het Vastgoedobject in Groningen kan bijvoorbeeld getroffen worden door een afnemende vraag naar leaseauto's als gevolg van de toenemende trend van thuiswerken. Thuiswerken kan de vraag naar leaseauto's doen afnemen waardoor de huurder haar omzet ziet dalen en in de financiële problemen kan komen. Indien de huurder daardoor haar (gehele) huur niet kan betalen, dalen de inkomsten van het Fonds.

Dit kan als gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet of in mindere mate kunnen plaatsvinden. Datzelfde risico kan zich onder die verslechterende omstandigheden (minder vraag naar leaseauto's dus minder omzet) ook voordoen als de huurder alleen bereid is in de toekomst tegen een lagere prijs

te gaan huren en dit door het betreffende Master Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd. Een lagere huur vertaalt zich in vele gevallen tot een lagere verkoopwaarde van het Vastgoedobject.

Omdat het Fonds weinig (14) huurders heeft, kan één (1) niet betalende huurder een wezenlijke invloed hebben op de totale huuropbrengsten. Dat geldt in het bijzonder voor huurders die één van de grotere Vastgoedobjecten van het Fonds huren: zoals bijvoorbeeld de huurder van het in het bovenstaande voorbeeld gebruikte Vastgoedobject in het retail segment in Groningen.

Een dienstverlener wil/kan de dienst niet meer verrichten/aanbieden (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Het risico bestaat dat een dienstverlener, zoals de property manager, haar diensten niet meer wil en/of kan leveren, bijvoorbeeld als gevolg van een faillissement of een lockdown (bijvoorbeeld gerelateerd aan de COVID-19 pandemie). Dit kan leiden tot het contracteren van alternatieve dienstverleners tegen mogelijk hogere prijzen of lagere kwaliteit. Lagere kwaliteit van een nieuwe property manager komt de dienstverlening aan huurders niet ten goede wat vervolgens kan leiden tot het niet of vertraagd betalen van huur of het niet verlengen van een aflopend huurcontract.

Voorbeeld: De property manager vindt dat zij door het bewerkelijke karakter van de Vastgoedobjecten voor de afgesproken vergoeding het property management niet kostendekkend kan uitvoeren. Als gevolg daarvan kan de Property Manager minder gemotiveerd zijn, of aangeven dat zij van het contract af wil of alleen de diensten voortzetten voor een (aanzienlijk) hoger bedrag. Door gebrekkige dienstverlening van een property manager kan een huurder besluiten een andere ruimte te zoeken. De Beheerder is dan genoodzaakt meer voor de diensten te gaan betalen of een andere property manager aan te stellen.

De kosten kunnen stijgen door een nieuwe dienstverlener aan te stellen. Ook kunnen de inkomsten dalen omdat huurders niet willen verlengen vanwege ondermaatse dienstverlening van een property manager. De waarde van het Vastgoedobject is bij een hoge leegstand lager dan wanneer de ruimtes verhuurd zijn. Dienstverlening die ondermaats is of niet meer aangeboden kan worden voor dezelfde tarieven kan een negatief effect hebben op de resultaten van het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement op de Participatie voor de Participanten.

2.2.2 Risico's in verband met de financiële situatie van het Fonds

Niet voldoen aan loan-to-value convenant (kwalitatieve risicoschaal: hoog)

Door verslechterende marktomstandigheden kan de waarde van de Vastgoedobjecten dalen waardoor de Master Fondsen niet (meer) voldoen aan de Loan-to-value convenant (**LTV Convenant**) onder de Faciliteit. Dit is het geval indien de onder de Faciliteit beschikbaar gestelde lening meer dan een bepaald percentage bedraagt van de waarde van de Vastgoedobjecten: 77,5% in 2021 en 75% in 2022. Wanneer – bijvoorbeeld als gevolg van één van de omstandigheden genoemd onder het kopje “Marktontwikkelingen beïnvloeden de waarde van de Vastgoedobjecten” – de waarde van de Vastgoedobjecten significant daalt of dat (zoals genoemd onder het kopje “Toegenomen onzekerheid taxatiewaarden”) de taxatiewaarden van de Vastgoedobjecten onjuist blijken te zijn, dan kan het zo zijn dat de Faciliteit een hoger percentage van de waarde van de Vastgoedobjecten vertegenwoordigt dan onder de LTV convenant is afgesproken. De Master Fondsen voldoen in voornoemd geval niet aan de LTV Convenant en zullen onder de Faciliteit in verzuim geraken. Op het moment van uitgifte van dit Prospectus wordt aan de LTV Convenant voldaan (de LTV-ratio per ultimo 2020 was namelijk 73,5%), maar als door de Master Fondsen niet meer aan de LTV Convenant wordt voldaan (dus als de LTV-ratio nog dit jaar over de 77,5% gaat of in 2022 over de 75%) dan zijn de Master Fondsen in verzuim.

Indien de Master Fondsen in verzuim zijn, kunnen de Master Fondsen binnen tien (10) dagen na het moment dat blijkt dat de Master Fondsen niet aan de LTV Convenant voldoen, DRC berichten dat zij voorstellen de situatie te herstellen door (i) of een deel van de lening terug te betalen met nieuw eigen vermogen of (ii) gelden van de algemene rekening ('general account') op de 'cure account' te storten. Het bedrag dat betaald of gestort wordt moet voldoende zijn om weer te voldoen aan de LTV Convenant. Dit geldt overigens ook voor de twee andere financieringsconvenanten, te weten de interest cover ratio (ICR) en de net debt yield ratio (**Debt Yield**).

De Master Fondsen kunnen de situatie herstellen door, naast de optie additioneel eigen vermogen middels een emissie aan te trekken, besluiten sneller (gedwongen) Vastgoedobjecten te verkopen. Uit de verkoop (na aftrek van kosten)

kunnen de Master Fondsen dan volledig aflossen op de Faciliteit. Indien additioneel eigen vermogen aangetrokken moet worden, moet de mogelijke (toekomstige) winst door exploitatie en verkoop van de Vastgoedobjecten gedeeld worden door meer uitstaande participaties waardoor het rendement per Participatie voor de Participant daalt.

Voorbeeld: Indien de LTV Convenant in 2021 boven de 77,5% stijgt, kunnen de Master Fondsen besluiten het Vastgoedobject in Den Haag (versneld) te verkopen. De taxatiewaarde van het Vastgoedobject per 30 september 2020 in Den Haag is EUR 10.100.000. De verstrekte lening aan AC Den Haag 6 C.V., die het economisch eigendom houdt, is EUR 4.802.110 groot. Indien het Vastgoedobject in Den Haag verkocht kan worden tegen de huidige taxatiewaarde, kan de gehele opbrengst van de verkoop, na aftrek van kosten, gebruikt worden om op de Faciliteit af te lossen. Indien bijvoorbeeld 95% van de opbrengst gebruikt wordt als aflossing op de Faciliteit zal de LTV na aflossing dalen. Mocht dit niet voldoende zijn dan kunnen de Master Fondsen andere Vastgoedobjecten ook verkopen om het verzuim te repareren.

Bij verzuim kan DRC de volledige aflossing afdwingen. De Master Fondsen dienen dan namens het in verzuim verkerende Master Fonds te voldoen aan de verplichtingen waarin het desbetreffende Master Fonds tekortschiet. Indien additioneel afgelost moet worden, kunnen hierdoor mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan. Tevens ontstaat het risico van volledig verlies van de Participatie indien de DRC de Faciliteit opeist. Het in verzuim zijn kan een negatief effect hebben op het rendement op de Participatie voor de Participanten.

Bij gedwongen verkoop is de kans op een lagere verkoopopbrengst groot. Dit heeft een negatief effect op het rendement op de Participatie voor de Participanten.

Niet kunnen voldoen aan de overige convenanten (kwalitatieve risicoschaal: hoog).

De Master Fondsen dienen naast de LTV Convenant aan twee andere financieringsconvenanten te voldoen: de ICR en de Debt Yield. Voor de ICR geldt dat de winst voor rente en belasting van de Master Fondsen tenminste 120% procent moet bedragen van de rentelasten en voor de Debt Yield dat het operationeel resultaat van de Master Fondsen tenminste 9,25% moet bedragen van de geleende hoofdsom. Wanneer – bijvoorbeeld als gevolg van één van de omstandigheden genoemd onder de kopjes “Marktonwikkelingen beïnvloeden de waarde van de Vastgoedobjecten”, “Leegstandsrisico” en “huurders betalen de huur niet” – de inkomsten die door de Master Fondsen met verhuur van de Vastgoedobjecten kunnen worden gerealiseerd significant dalen, dan kan het zo zijn dat de minimale ICR en de minimale Debt Yield niet meer gehaald wordt. Als de minimale ICR en/of minimale Debt Yield niet gehaald wordt, dan geraken de Master Fondsen in verzuim onder de Faciliteit. Op het moment van uitgifte van dit Prospectus zijn de respectieve ratio's hoger dan de tenminste vereiste ratio's (i.e. de ICR 129% en de Debt Yield 9,4%). Door verslechterende marktomstandigheden kan de leegstand toenemen waardoor de Master Fondsen niet (meer) voldoen aan deze twee financieringsconvenanten. De Master Fondsen raken dan (i.e. wanneer de ICR onder de 120% komt en de Debt Yield onder de 9,25%) in verzuim.

Voorbeeld: Indien de huurder van bijvoorbeeld het Vastgoedobject in Groningen na 2023 geen nieuw huurcontract wil afsluiten omdat de vraag naar leaseauto's overeenkomstig de onder het kopje “Marktonwikkelingen beïnvloeden de waarde van de Vastgoedobjecten” beschreven risico's sterk is verminderd dan ontstaat leegstand. Gelet op het feit dat de huurder van het Vastgoedobject in Groningen substantieel bijdraagt aan de huuropbrengsten, kan een dergelijke leegstand ervoor zorgen dat de Master Fondsen niet meer aan de ICR en Debt Yield convenanten kunnen voldoen. Namelijk 21% van de jaarlijkse opbrengsten worden gegenereerd door het Vastgoedobject in Groningen. Als deze opbrengsten weg zouden vallen dan zou de winst voor belastingen 67% bedragen van de rentelasten en de opbrengsten 11% van de geleende hoofdsom. Als dit risico zich materialiseert dan geraken de Master Fondsen in verzuim onder de Faciliteit.

Bij verzuim kan DRC volledige aflossing afdwingen. De andere Master Fondsen dienen dan namens het in verzuim verkerende Master Fonds te voldoen aan de verplichtingen waarin het desbetreffende Master Fonds tekortschiet. Het risico van volledig verlies van de Participatie ontstaat indien de DRC de Faciliteit opeist.

Het verzuim kan door de Master Fondsen op dezelfde manier worden opgelost als hierboven beschreven is onder het kopje ‘niet voldoen aan loan-to-value convenant’.

Herfinanciering van bestaande Faciliteit (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

De Faciliteit loopt op 21 november 2022 af. Indien de Beheerder nog niet alle Vastgoedobjecten, welke door de Master Fondsen worden gehouden, heeft verkocht, dienen de resterende Vastgoedobjecten door de Master Fondsen te worden geherfinancierd. De situatie kan zich voordoen dat de Master Fondsen niet in staat blijken om de Vastgoedobjecten te herfinancieren, of dat DRC niet genegen is de Faciliteit te verlengen.⁴

Voorbeeld: Het Fonds heeft in de periode tot 21 november 2022 een aantal Vastgoedobjecten verkocht. De LTV bedraagt op dat moment nog steeds circa 70%. DRC kan de optie tot een verlenging weigeren of verbinden aan een aantal voorwaarden waaronder gedwongen verkoop van alle Vastgoedobjecten binnen een periode van bijvoorbeeld 12 tot 18 maanden. Verkoop van vastgoed onder druk zal een drukkend effect hebben op de verkoopwaarde en daarmee een drukkend effect op het rendement.

Indien een nieuwe financiering tegen ongunstige voorwaarden (hogere rente en/of verplicht periodiek aflossen) wordt afgesloten, stijgen de kosten van de financiering en daarmee daalt het exploitatieresultaat of worden, om aan de verplichte aflossing te kunnen voldoen, lagere verkoopopbrengsten behaald.

Alle voornoemde situaties – een verlenging of verlaging van de Faciliteit onder voorwaarden of een nieuwe financiering tegen hogere rente en reguliere aflossingsverplichting - kunnen een negatief effect hebben op het rendement dat door de Master Fondsen voor het Feeder Fonds wordt gegenereerd en derhalve het rendement op de Participatie voor de Participanten.

Verkoop van minder liquide vastgoed duurt langer dan verwacht (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

De Master Fondsen houden vastgoed verspreid over Nederland. Een aantal Vastgoedobjecten is gelegen in kleinere, voor vastgoedbeleggers minder interessante locatie/regio's zoals Den Helder en Dokkum.

Voorbeeld: Het Vastgoedobject in Dokkum heeft een retail bestemming. Vanwege de problemen met de parkeergarage is het uitdagend dit object te verkopen. Verkoop als een ontwikkelingslocatie voor het realiseren van woonruimte kan een optie zijn. Echter, door de locatie (Dokkum) kan het aantal geïnteresseerden beperkt zijn.

Uit de ervaringen van de Beheerder met de verkoop van de eerste zes Vastgoedobjecten kan worden gesteld dat verkoop van een Vastgoedobject in de Randstad in circa drie tot zes maanden afgerond kan zijn. Verkoop van een minder liquide Vastgoedobject neemt, over het algemeen, langer in beslag.

Het illiquide karakter van vastgoed kan een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten omdat, indien een Vastgoedobject niet of moeilijk te verkopen is, de looptijd van het Fonds langer kan worden of de opbrengst van de verkoop lager. Indien de looptijd langer wordt lopen de vaste kosten van het Fonds langer door. Dit zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participant.

Onvoldoende liquiditeit om de gevolgen van onverwachte gebeurtenissen op te vangen (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Het Fonds kent geen terugbetalingsrechten. Het Feeder Fonds wil voldoende liquide middelen aanhouden, teneinde aan haar verplichtingen jegens crediteuren te kunnen voldoen alsmede mogelijke gevolgen van (niet verzekerbare) risico's of ontwikkelingen op te kunnen vangen. De mate van beschikbare liquiditeit is deels afhankelijk van het succes van de Tweede Emissie.

Voorbeeld: Indien aardbevingsschade aan het Vastgoedobject in Groningen niet verzekerd is omdat de schade volgens de verzekeraar veroorzaakt is als gevolg van gasboringen, moet het Fonds uit eigen middelen de schade herstellen. Om dit te kunnen doen, moet het Fonds wel over voldoende liquide middelen beschikken. Indien dat niet het geval is, bijvoorbeeld door een niet succesvolle Tweede Emissie, wordt het Fonds gedwongen liquiditeiten vrij te maken door bijvoorbeeld een gedwongen verkoop van een Vastgoedobject.

⁴ Het Fonds heeft de mogelijkheid om 60 dagen voor de einddatum van de Faciliteit (21 november 2022) bij de DRC om verlenging van de Faciliteit te vragen. De beslissing tot verlenging van de Faciliteit ligt bij de DRC. Dit is vastgelegd in de financieringsovereenkomst.

Het hebben van onvoldoende liquiditeiten om onverwachte gebeurtenissen op te kunnen vangen kan een negatief effect hebben op het rendement op de Participatie voor de Participanten.

Stijgende rentekosten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Vastgoedobjecten (gehouden door de Master Fondsen) zijn voor een deel met een hypothecaire financiering gefinancierd. De Faciliteit is als volgt verdeeld per Master Fonds:

Master Fonds	Hoofdsom per 31-12-2020 In EUR
AC Leeuwarden 5 C.V.	1.920.845
AC Den Haag 6 C.V.	4.802.110
AC Dokkum 8 C.V.	1.440.633
AC West 9 C.V.	854.019
AC Paterswolde 10 C.V.	4.401.934
AC Doorwerth 11 C.V.	5.682.496
AC Rotterdam 12 C.V. / Aefides Inspiratis I B.V.	10.724.712
AC Midden 14 C.V.	1.261.316
AC Groningen 15 C.V.	6.402.813
Totaal	37.490.877

De Faciliteit heeft een vast rentepercentage van 7,25% en een looptijd tot 21 november 2022. De leningen die door de verschillende Master Fondsen onder de Faciliteit zijn aangegaan zijn onderling aan elkaar gekoppeld (*cross collateralized*). Dit betekent dat het ene Master Fonds garant staat voor de betalingsverplichtingen van het andere Master Fonds onder de Faciliteit. Opbrengsten die worden gerealiseerd met de exploitatie en verkoop van de Vastgoedobjecten worden (onder meer) aangewend ter aflossing van de Faciliteit. Het resterende deel van de Faciliteit zal dan uit blijven staan ter financiering van de (overgebleven) Vastgoedobjecten.

Bij afloop van de Faciliteit op 21 november 2022 dient een nieuwe lening overeengekomen te worden met de DRC of een andere financiering gezocht te worden indien de lening nog niet volledig is afgelost. Tegen welke voorwaarde een dergelijke financiering wordt aangegaan is mede afhankelijk van de portefeuilleontwikkeling van de Master Fondsen: hoe meer Vastgoedobjecten voor een goede prijs worden verkocht, hoe lager de vreemd vermogen financieringsbehoefte van de Master Fondsen zal zijn op 21 november 2022. In dat licht is het voor de Beheerder nog niet mogelijk om op dit moment de precieze voorwaarden voor een nieuwe vreemd vermogen financiering uit te onderhandelen. Ook de hoogte van het rentepercentage van een nieuw af te sluiten vreemd vermogen financiering voor de Master Fondsen kan nu daarom nog niet worden vastgesteld en is afhankelijk van de op dat moment geldende marktrente die hoger kan zijn dan in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan – afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt – een variabele (liquiditeits-)opslag door DRC worden toegepast.

Bij afloop van de rentevaste termijn kunnen de financieringslasten van het Fonds toenemen indien er sprake is van een hoger 3-maands Euribor rentetarief of een hogere hypothecaire rente, alsook bij een hogere (liquiditeits-)opslag.

Voorbeeld: Als de LTV op 21 november 2022 (nog steeds) circa 70% bedraagt, kan de huidige financier bij het uitonderhandelen van een nieuwe financiering bijvoorbeeld vereisen dat het rentepercentage wordt verhoogd tot bijvoorbeeld boven de 8,00%. Redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn dat het rentetarief in de tussentijd is gestegen of de Beheerder niet in staat is gebleken het LTV ratio te verlagen en DRC derhalve van mening is dat het risicoprofiel van de Master Fondsen is gewijzigd (hoger is geworden) en een hoger rentepercentage derhalve gerechtvaardigd is.

Verder kan een stijging van de rente (Euribor) het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee.

Voorbeeld: Indien het Fonds het Vastgoedobject in Rotterdam wil verkopen en de koper wil de aankoop met een hypothecaire financiering aankopen, dan zal bij een stijgende rente van de financiering de koper minder geneigd zijn een hogere prijs te betalen aangezien zijn rendement van de aankoop daardoor verder vermindert. Goedkope financiering stelt een koper over het algemeen in staat een hogere prijs voor vastgoed te bieden.

Een stijgende marktrente kan dus een negatief effect hebben op de onroerendgoedprijzen en op de beleggingsresultaten van het Fonds wat een negatief effect zal hebben op het rendement op de Participaties voor de Participanten.

2.2.3 Specifieke juridische en regelgevingsrisico's

Afhankelijkheid huurders van overheidssubsidie (kwalitatieve risicoschaal: gemiddeld)

De Vastgoedobjecten die in het kantoorsegment vallen zijn grotendeels (61,2%) verhuurd aan instanties/bedrijven die actief zijn op het gebied van het aanbieden van zorg. Voor hun inkomsten zijn dergelijke zorginstellingen vaak afhankelijk van overheidssubsidies. Dat geldt eveneens voor huurders van Vastgoedobjecten welke door de Master Fondsen worden gehouden. Besluitvorming bij overheden over de grootte van budgetten en de hoogte van subsidies voor dergelijke zorginstellingen kunnen daarom (zeer) nadelige gevolgen hebben voor het Fonds.

Voorbeeld: Nederlandse overheden kunnen besluiten beschikbare budgetten en subsidies voor zorg verlenende instanties zoals jeugdzorg en reclassering te verkleinen waardoor deze stichtingen en bedrijven actief op het gebied van het aanbieden van deze diensten moeten gaan besparen op (huur-)kosten. Indien (deze) huurders besparen op huren die zij betalen, kan daarmee de toekomstige/potentiële huurwaarde mogelijk dalen en daarmee de (te realiseren) verkoopopbrengst.

Wanneer overheden bijvoorbeeld besluiten dat er gekort moet worden op de budgetten die nu beschikbaar zijn voor jeugdzorg, dan kan dit ertoe leiden dat de huurders van de Vastgoedobjecten in Leeuwarden en Den Haag wellicht niet langer door de huidige huurders te betalen zijn en dat deze Vastgoedobjecten leeg komen te staan. Onder verwijzing naar de risicofactor "Leegstandrisico" hierboven kan (langdurige) leegstand een drukkend effect hebben op de waarde van de Vastgoedobjecten en de mogelijkheid van de Beheerder om een goede verkoopopbrengst te realiseren. Een lagere verkoopopbrengst resulteert in een lager rendement voor de Participant.

Wijzigingen in de fiscale wetgeving (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet mogelijk om voor een periode van drie jaar, de beoogde looptijd van het Feeder Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 31 december 2020.

De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Feeder Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Voorbeeld: wijzigingen in fiscale wetgeving kunnen ertoe leiden dat bepaalde diensten niet langer van een btw-vrijstelling gebruik kunnen maken en dat 21% BTW verschuldigd zal zijn. Deze additionele 21% komt ten laste van het Fonds omdat de Beheerder op basis van de huidige stand van het recht is overeengekomen bepaalde bedragen exclusief BTW te betalen.

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Feeder Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijk exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent

dat als het Feeder Fonds zich zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Mochten deze diensten niet zijn vrijgesteld van BTW dan zal de verschuldigde BTW niet zijn inbegrepen bij de overeengekomen vergoeding en in aanvulling daarop aan het Feeder Fonds worden doorbelast.

2.2.4 Milieu-, sociale en governancerisico's

Duurzaamheidsrisico's (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Beheerder onderkent dat ecologische en sociale aspecten van Vastgoedobjecten een steeds belangrijker rol spelen voor kopers van vastgoed. Vastgoed dat niet aan de huidige normen op het gebied van ecologische en sociale aspecten voldoet kan daarom lager gewaardeerd worden dan vastgoed wat wel aan deze normen voldoet. Een voorbeeld daarvan is dat een Vastgoedobjecten in het kantoorsegment per 1 januari 2023 tenminste een energielabel C moet hebben. Een Vastgoedobject die geen C-energielabel heeft, moet worden gerenoveerd zodat het Vastgoedobject minder energie zal verbruiken (bijvoorbeeld voor verwarming of ventilatie), hetgeen kosten met zich brengt. Indien een Vastgoedobject in het kantoorsegment dus nog geen A, B of C energielabel heeft, dan moeten er kosten gemaakt worden om aan de vereisten voor een dergelijk energielabel te kunnen voldoen (bijvoorbeeld door het verbeteren van de isolatie, het aanbrengen van zonnepanelen en/of een warmtepomp of anderszins). Dergelijke verbeteringen brengen kosten met zich mee die ofwel door het Fonds moeten worden gemaakt ofwel door potentiële kopers in mindering zullen worden gebracht op de koopprijs die zij wensen te betalen, hetgeen een negatief effect heeft op de waarde van Vastgoedobjecten in het kantoorsegment. Indien de Beheerder het Vastgoedobject namens de Master Fondsen voor een lager bedrag dan verwacht kan verkopen vanwege bijvoorbeeld het ontbreken van voornoemde ecologische en sociale normen, dan heeft dit een negatief effect op de uitkeringen die de Master Fondsen aan het Feeder Fonds kunnen doen en dus het rendement op de Participaties.

Voorbeeld: Het Vastgoedobject in Leeuwarden geen C-energielabel. Per 1 januari 2023 dient het Vastgoedobject in Leeuwarden dit wel te hebben. Het Vastgoedobject in Leeuwarden vertegenwoordigt 4,4% van de totaalwaarde van alle negen Vastgoedobjecten die door het Feeder Fonds indirect worden gehouden. Om tot een C-energielabel te komen dient de Beheerder naar verwachting nog circa EUR 600.000 exclusief BTW in het Vastgoedobject in Leeuwarden te investeren. Deze kosten kunnen hoger uitvallen.

In het licht van bijvoorbeeld de veranderende wetgeving op het gebied van ESG-risico's en de voornemens van de Europese Unie, is het goed mogelijk dat dergelijke vereisten in de toekomst niet alleen zullen zien op Vastgoedobjecten in het kantoorsegment. Op dit moment heeft alleen het Vastgoedobject in Leeuwarden nog geen C energielabel.

Conflicten tussen de Beheerder en het Feeder Fonds (kwalitatieve risicoschaal: laag)

Omdat de Beheerder een hogere vergoeding ontvangt indien hij geen makelaar inschakelt voor het verkopen van de Vastgoedobjecten, kan het zo zijn dat het in het belang van de Beheerder is om geen makelaar in te schakelen (omdat (een deel van) de vergoeding die anders voor de makelaar zou zijn nu voor de Beheerder zelf is). Dit belang kan tegenstrijdig zijn aan het belang van het Feeder Fonds en/of de Master Fondsen die – waren ze door een makelaar bijgestaan in plaats van de Beheerder – een hogere prijs hadden kunnen realiseren voor de betreffende Vastgoedobjecten.

Conflicten tussen de Beheerder en de Asset Manager (kwalitatieve risicoschaal: laag)

De Asset Manager en de Beheerder behoren tot dezelfde groep met uiteindelijk dezelfde aandeelhouders. De Beheerder kan dus financieel gewin behalen als de Asset Manager de Vastgoedobjecten blijft beheren, terwijl een andere vastgoedbeheerder dat voor minder geld beter zou kunnen doen. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de Participanten uiteindelijk veel geld kwijt zijn aan de Asset Manager en daarom minder rendement behalen op hun Participaties dan mogelijk zou zijn geweest.

Conflicten tussen diverse (voormalig) Participanten (kwalitatieve risicoschaal: laag)

In beginsel hebben zowel de oud-participanten als de Participanten hetzelfde belang: dat het Feeder Fonds zo veel mogelijk opbrengsten genereert om tot uitkeringen aan de Participanten en betalingen op het Earn-out Recht over te gaan. Niettemin geldt bijvoorbeeld dat de beleggers van de Oude CVs al meer dan tien jaar wachten op enige uitkering. De oude beleggers hebben er daarom ook belang bij dat de Beheerder ende voor haar werkzame personen met enig tempo overgaan tot het realiseren van de Vastgoedobjecten. Dit belang kan tegenstrijdig zijn aan het belang van korter

zittende Participanten om Vastgoedobjecten langer op de markt te houden om te kijken of ze dan mogelijk meer kunnen opbrengen.

Conflicten tussen de Beheerder en andere gelieerde partijen (*kwantitatieve risicoschaal: laag*)

De Beheerder en aan hem gelieerde partijen kunnen ook investeringsbeheerdersdiensten of adviserende diensten verlenen aan andere investeringsfondsen of cliënten en de Beheerder mag deze investeringsactiviteiten of adviserende diensten aan andere cliënten voortzetten gedurende de looptijd van het Fonds, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, andere investeringsfondsen, afzonderlijk beheerde accounts en co-investeringsmogelijkheden (voor cliënten die misschien wel of niet Participanten zijn in het Fonds) en wiens respectieve beleggingsbeleid misschien wel of niet hetzelfde of grotendeels soortgelijk is aan het beleggingsbeleid van het Fonds. Indien de vooruitzichten voor het Feeder Fonds niet zo goed zijn en de Beheerder de kans op Winstverdelingsvergoeding klein acht, dan heeft de Beheerder er meer belang bij tijd te besteden aan een ander door hem ontplooit initiatief omdat de kansen op een beloning voor de Beheerder en de voor haar werkzame personen hoger zullen zijn. Als de Beheerder minder tijd besteed aan het realiseren van de Vastgoedobjecten, dan zal dit het rendement op Participaties waarschijnlijk niet te goede komen.

3 ADRESSEN BETROKKEN PARTIJEN

Beheerder en Initiatiefnemer

Arcona Capital Fund Management B.V.
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM
Tel: +31(0)20 82 04 720
E-mail: info@arconacapital.com
Website: www.arconacapital.nl

Stichting

Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM
Tel: +31(0)20 82 04 720

Administrateur

KroeseWevers Accountants B.V.
Colloseum 1
7521 PV ENSCHEDE
Website: www.kroesewevers.nl

Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom

CSC Governance B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME MAARSBERGEN
Tel. +31 (0)343 430 303

Asset Manager

Arcona Capital Asset Management B.V.
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM
Tel: +31(0)20 82 04 720

Juridisch en fiscaal adviseur

Loyens & Loeff N.V.
Blaak 31
3011 GA ROTTERDAM
Website: www.loyensloeff.com

Bezoekadres:

Parnassusweg 300
1081 LC AMSTERDAM

Feeder Fonds

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

AIFMD-Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME MAARSBERGEN

Property Manager

Magnus Property Management B.V.
Boeingavenue 154
1119 PM SCHIPHOL-RIJK
Website: www.magnusgroup.nl

Taxateur

Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V.
Vredehofstraat 13
3761 HA SOEST
Tel.: + 31 (0) 85 007 4172
Website: <https://otnl.nl/>

Accountants

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP ROTTERDAM
Website: www.deloitte.com

Bezoekadres:

Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA AMSTERDAM

KOERS! Strategische accountants B.V.
Bergweidedijk 2
7418 AD DEVENTER
Website: <https://koers-accountants.nl/>

4 DEFINITIES

Aanvangsdatum Eerste Emissie	De datum waarop de met de Eerste Emissie aangeboden 1.780 Participaties aan de Eerste Emissie Participanten zijn uitgegeven, zijnde 20 september 2019.
Aanvangsdatum Tweede Emissie	Elke datum waarop de met dit Prospectus aangeboden Participaties aan de Participanten worden uitgegeven.
Accountant	Deloitte Accountants B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel in Rotterdam en kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853.
AFM	De stichting Autoriteit Financiële Markten.
AIFMD-Bewaarder	CSC Depository B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel in Utrecht en kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.
Arcona Capital	Arcona Capital Nederland N.V., een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06065740.
Arcona Project	Arcona Capital Project B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58229558.
Arcona Tien	Arcona Tien B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71027130.
Beheerder	Arcona Capital Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686.
Beherend Venoot	AC Vastgoed Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht,

	met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906638.
Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom	CSC Governance B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht met haar statutaire zetel in Utrecht en kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30176226.
Bewaarovereenkomsten	De overeenkomsten van bewaring gesloten tussen de Master Stichtingen en de Oude CVs.
Bewaarnemingsovereenkomst	De overeenkomst van bewaring gesloten tussen de AIFMD-Bewaarder, de Beheerder, het Feeder Fonds en de Master Fondsen.
CAPEX Reserve	De nader te bepalen reserve voor investeringen onderdeel van de netto-opbrengst van de Tweede Emissie.
Debt Yield	Net debt yield ratio.
DNB	De Nederlandsche Bank N.V.
DRC	DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l.
Earn-out Gerechtigden	Oud participanten die deelnamen aan de geliquideerde Oude CVs en een vordering hebben op het Feeder Fonds tot betalingen op het door hen verkregen Earn-out Recht, zijnde hun pro rata gedeelte van alle uitkeringen die het Feeder Fonds op de Participaties B van de verschillende Master Fondsen ontvangt.
Earn-out Recht	Het vorderingsrecht op het Feeder Fonds ter hoogte van alle uitkeringen die het Feeder Fonds op de Participatie B van de verschillende Master Fondsen ontvangt.
Eerste Emissie	De aanbieding aan Participanten en de emissie van 1.780 Participaties van EUR 3.000 in het Feeder Fonds op de Aanvangsdatum Eerste Emissie, voor een totaalbedrag per Participant van minimaal EUR 100.000.
Eerste Emissie Participanten	De tweeëntwintig (22) Participanten die per Aanvangsdatum Eerste Emissie middels de Eerste Emissie zijn toegetreden tot het Feeder Fonds.
Faciliteit	De kredietfaciliteit voor een bedrag van EUR 46.240.000 die DRC beschikbaar heeft gesteld.
Feeder Fonds	AC Vastgoed Nederland C.V., een commanditaire vennootschap opgericht naar Nederlands recht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419.

Feeder LPA	De commanditaire vennootschapsovereenkomst naar Nederlands recht d.d. 19 juli 2019 ter oprichting van AC Vastgoed Nederland C.V. (het Feeder Fonds).
Fonds	De Master Fondsen tezamen met het Feeder Fonds.
Fondsdocumentatie	De Fondsdocumentatie zoals bijgevoegd in Bijlage 1 bij het Prospectus.
Niet-gecontroleerde Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde	De Intrinsieke Waarde gecorrigeerd met 50% van de overwinst die de Earn-out Gerechtigden toegerekend moet worden.
ICR	Interest cover ratio.
Initiatiefnemer	Arcona Capital Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686.
Intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde van een Participatie in het Feeder Fonds berekend door het eigen vermogen per balansdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties.
Inschrijfformulier	Het inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in AC Vastgoed Nederland C.V.' (als Bijlage 3 gevoegd bij het Prospectus) waarmee beleggers te kennen geven deel te willen nemen als Participant in het Feeder Fonds en waarmee zij een volmacht verlenen aan de Beheerder om namens hen de Fondsdocumentatie te aanvaarden.
LTV	Loan-to-value.
LTV Convenant	Loan-to-value convenant.
Master Beherend Vennoot	Arcona Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212.
Master Fondsen	De negen (9) commanditaire vennootschappen, te weten AC Leeuwarden 5 C.V., AC Den Haag 6 C.V., AC Dokkum 8 C.V., AC West 9 C.V., AC Paterswolde 10 C.V., AC Doorwerth 11 C.V., AC Rotterdam 12 C.V., AC Midden 14 C.V. en AC Groningen 15 C.V., waarin het Feeder Fonds investeert en die gezamenlijk investeren in negen (9) in Nederland gelegen Vastgoedobjecten.
Master LPA	De commanditaire vennootschapsovereenkomsten gesloten met betrekking tot de Master Fondsen.
Master Stichtingen	De Stichtingen Bewaarder voor de afzonderlijke Master Fondsen zoals bepaald in paragraaf 7.8 van het Prospectus.
Netto Verkoopprijs	De overeengekomen verkoopprijs van het betreffende Vastgoedobject, minus alle kosten die door het Feeder Fonds

	moeten worden betaald aan Beheerder en die betrekking hebben op de verkoop van het desbetreffende Vastgoedobject.
Oude CVs	De commanditaire vennootschappen: Aefides Vastgoed V C.V., Aefides Vastgoed VI C.V., C.V. S2 Vastgoed VII C.V., Aefides Vastgoed VIII C.V., Aefides Vastgoed IX C.V., Aefides Vastgoed X C.V., Aefides Vastgoed XI C.V., Aefides Vastgoed XII C.V., Aefides Vastgoed XIV C.V. en Aefides Vastgoed XV C.V.
Oude Financiering	De financiering van de Vastgoedobjecten door de Oude CVs waartoe financieringsovereenkomsten zijn gesloten met vreemd vermogensverstrekkers (Propertize B.V., Trinity Investments Designated Activity Company en ING Bank N.V.).
Participant	De houder van één of meer Participatie.
Participanten Leningen	De leningen ter hoogte van ieder minimaal EUR 100.000 die beschikbaar zijn gesteld door tweeëntwintig (22) Participanten.
Participaties	Een (evenredig) recht van deelname aan het Feeder Fonds, zoals bepaald in de Fondsdocumentatie.
Participaties A	Een recht van deelname uitgegeven door de Master Fondsen aan het Feeder Fonds waaraan zeggenschapsrechten en economische rechten verbonden zijn zoals bepaald in de Master LPAs.
Participaties B	Een recht van deelname uitgegeven door de Master Fondsen aan het Feeder Fonds waaraan zeggenschapsrechten en economische rechten verbonden zijn zoals bepaald in de Master LPAs.
Prospectus	Dit prospectus, inclusief de Bijlage 1 tot en met Bijlage 11, en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.
SFDR	Verordening (EU) 2019/2088 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (<i>Informatieverschaffingsverordening</i>).
Stichting	Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer, een stichting opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan De Entree 55 1101 BH Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75468204.
Supplement	Aanvullende documentatie, goedgekeurd door de AFM, waarin belangrijke nieuwe ontwikkelingen dan wel wijzigingen worden opgenomen, inclusief de heroverwegingstermijn voor Participanten van minimaal twee werkdagen.
Taxatiewaarde OTN 2017	De taxatiewaarde van de Vastgoedobjecten vastgesteld door Onafhankelijke Taxateurs Nederland in oktober 2017.
Tweede Emissie	Elke uitgifte van Participaties in het Feeder Fonds op de Aanvangsdatum Tweede Emissie die tijdens de geldigheidsduur

van het Prospectus plaatsvindt, voor een bedrag van minimaal EUR 2.500 per Participant.

Vastgoedobjecten

De in Nederland gelegen vastgoedobjecten waarin de Master Fondsen gezamenlijk investeren en zoals nader bepaald in paragraaf 8.2 van het Prospectus.

Vergadering van Participanten

De vergadering van Participanten in het Feeder Fonds, in ieder geval gehouden binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar.

Verkoopvergoeding

De vergoeding die de Beheerder en (eventueel) de Asset Manager bij de verkoop van een Vastgoedobject in rekening brengt aan het Master Fonds dat het Vastgoedobject houdt over de gerealiseerde verkoopprijs na aftrek van kosten van (i) twee procent (2,0%) indien het Master Fonds geen vergoeding hoeft te betalen aan een makelaar die bij de verkoop van het Vastgoedobject is betrokken en (ii) één procent (1,0%) indien het Master Fonds een vergoeding moet betalen aan een makelaar die bij de verkoop van het Vastgoedobject is betrokken.

Voorschot

Het cumulatieve bedrag dat is aangewend voor betaling aan de Earn-out Gerechtigden.

Vrije Cashflow

De cashflow uit verkoop en verhuur van een Vastgoedobject na aflossing van de Faciliteit, betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten en belasting, en betaling van een vergoeding (Verkoopvergoeding en mogelijk Winstdelingsvergoeding) aan de Beheerder.

Wft

Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze van tijd tot tijd luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Winstverdelingsvergoeding

Het recht van de Beheerder op 20% van het meerdere boven de Taxatiewaarde OTN 2017, indien de Beheerder een Vastgoedobject verkoopt boven de Taxatiewaarde OTN 2017.

5 ACHTERGROND VAN DE FEEDER-MASTER STRUCTUUR

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de wijze waarop het Feeder Fonds het indirect eigendom van de Vastgoedobjecten heeft verkregen, hetgeen in het kader van een herstructurering en herfinanciering is gebeurd. De Tweede Emissie is het sluitstuk van deze herstructurering en herfinanciering.

5.1 Voorgeschiedenis

De reden dat de Beheerder voor een feeder-masterstructuur heeft gekozen, heeft te maken met de voorgeschiedenis van de Vastgoedobjecten. De Vastgoedobjecten zijn namelijk verkregen van een tiental commanditaire vennootschappen (de eerder gedefinieerde **Oude CVs**)⁵, die in de jaren 2006, 2007 en 2008 door Aefides B.V. en Steenwell Beheer B.V. werden beheerd ten behoeve van zowel particuliere als niet-particuliere beleggers. Aefides B.V. is in 2009 echter in betalingsproblemen komen te verkeren, waarna de aandelen in de beherend vennoten en daarmee het beheer van de Oude CVs zijn overgenomen door Steenwell Beheer B.V. In 2016 heeft Arcona Capital Project B.V. (**Arcona Project**) het beheer van de Oude CVs op haar beurt weer van Steenwell Beheer B.V. overgenomen. Na de herstructurering, herfinanciering en introductie van het Feeder Fonds is het beheer overgenomen door de Beheerder daar deze entiteit beschikt over een vergunning van de AFM.

Deze Oude CVs hebben ieder belegd in één of meerdere Vastgoedobjecten gelegen in Nederland. De Oude CVs hadden de juridische eigendom van de verschillende Vastgoedobjecten, in overeenstemming met de destijds geldende wet- en regelgeving, bij de Master Stichtingen ondergebracht die op grond van met de Oude CVs gesloten overeenkomsten van bewaring (de **Bewaarovereenkomsten**) de Vastgoedobjecten voor rekening en risico van de Oude CVs hielden.

Ter financiering van de Vastgoedobjecten waren de Oude CVs verschillende financieringsovereenkomsten aangegaan met vreemd vermogensverstrekkers (Propertize B.V., Trinity Investments Designated Activity Company en ING Bank N.V.) (de **Oude Financiering**). Ten tijde van de overname van het beheer van de Oude CVs door Arcona Project waren de Oude CVs niet langer in staat aan de verplichtingen onder deze financieringsovereenkomsten te voldoen. De financiers hadden de meeste leningen van de Oude Financiering dan ook opgezegd en dreigden de verstrekte zekerheden uit te winnen door (onder meer) de Vastgoedobjecten te executeren. Aangezien het totale bedrag aan uitstaande schuld van deze Oude Financiering de taxatiewaarde van de Vastgoedobjecten oversteeg, leken de participanten die destijds participeerden in de Oude CVs (de eerder gedefinieerde Earn-out Gerechtigden) hun volledige inbreng in de Oude CVs te verliezen.

5.2 Herfinanciering

Een herfinanciering van de Oude Financiering was noodzakelijk om het uitwinnen van zekerheden door de financiers van de Oude Financiering te voorkomen. Arcona Project is daarom in overleg getreden met zowel de financiers van de Oude Financiering als mogelijke partijen die bereid waren een herfinanciering mogelijk te maken.

Na overleg met de financiers van de Oude Financiering is de uiteindelijke afkoopsom uitgekomen op EUR 51.328.487. Hiermee werd het totale bedrag aan uitstaande schulden van alle Oude CVs (welk bedrag ongeveer EUR 97,5 miljoen bedroeg) afgelost. Het verschil tussen deze afkoopsom en het uitstaande bedrag onder de Oude Financiering bedroeg op basis van de omvang van de schulden 21 november 2018 daarmee ruim EUR 46 miljoen. Door de herfinanciering is een deel van het verloren gegane eigen vermogen hersteld⁶, hetgeen, naar verwachting van de Beheerder, het rendement op de belegging in het Feeder Fonds ten goede zou moeten komen (en dus in het belang is van nieuwe Participanten en Earn-out Gerechtigden (zoals nader toegelicht in paragraaf 10.1)).

Teneinde deze afkoopsom te kunnen financieren bleek DRC, een investeringsfonds dat zich specialiseert in vreemd vermogen investeringen in Europees vastgoed, bereid een kredietfaciliteit (de eerder gedefinieerde Faciliteit) beschikbaar te stellen voor een bedrag van EUR 46.240.000. Daarnaast waren 22 personen (de latere Eerste Emissie Participanten) bereid gezamenlijk een bedrag ter hoogte van EUR 4.450.000 beschikbaar te stellen door middel van

⁵ Te weten: Aefides Vastgoed V C.V., Aefides Vastgoed VI C.V., C.V. S2 Vastgoed VII C.V., Aefides Vastgoed VIII C.V., Aefides Vastgoed IX C.V., Aefides Vastgoed X C.V., Aefides Vastgoed XI C.V., Aefides Vastgoed XII C.V., Aefides Vastgoed XIV C.V. en Aefides Vastgoed XV C.V.

⁶ Door voornamelijk de afkoop van de Oude Financiering steeg het eigen vermogen van EUR 33,0 miljoen negatief eind 2017 naar EUR 11,7 miljoen positief eind 2018.

diverse leningen van ieder minimaal EUR 100.000 (de **Participanten Leningen**). Deze Participanten Leningen werden aan Arcona Tien B.V. (**Arcona Tien**) verstrekt, welke entiteit het geleende bedrag van de Participanten Leningen op haar beurt weer heeft doorgeleend aan de verschillende Master Fondsen.

De herfinanciering heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 21 november 2018. Hiermee is de executie afgewend van de Vastgoedobjecten en de negatieve gevolgen die daar mee gepaard zouden zijn gegaan. Op de Aanvangsdatum Eerste Emissie zijn de Participanten Leningen omgezet in Participaties in het Feeder Fonds. De Eerste Emissie Participanten die de Participanten Leningen hebben verstrekt zijn hiermee de eerste Participanten geworden in het Feeder Fonds. Het Feeder Fonds heeft vanaf de Eerste Emissie een commanditair kapitaal van EUR 4.450.000.

5.3 Herstructurering

Bij de herfinanciering is door DRC als voorwaarde gesteld dat na de herfinanciering de door de verschillende Oude CVs gehouden oude Vastgoedobjecten in een fondsstructuur worden geplaatst (onder meer om een grotere diversificatie van de Vastgoedobjecten te bewerkstelligen en te zorgen dat de LTV-ratio van de Master Fondsen zou verbeteren). Om dit te bewerkstelligen is door Arcona Project een herstructureringsproces van de eigendomsstructuur van de Vastgoedobjecten in gang gezet. Dit proces had als einddoel om te bewerkstelligen dat de toen nog vijftien (15) (per 31 december 2020 nog negen (9)) Vastgoedobjecten die door ieder van de Oude CVs apart werden gehouden, uiteindelijk door de Oude CVs werden verkocht aan de Master Fondsen, zodat deze door het Feeder Fonds gepoold konden worden gehouden. Als betaling voor die overdracht ontvingen de Oude CVs een cash koopprijs om de Oude Financiering af te lossen en een vorderingsrecht op het Feeder Fonds dat recht geeft op betaling indien aan bepaalde rendementsvereisten is voldaan (zie daarvoor paragraaf 10.2).

Deze herstructurering kan kort gezegd in vijf verschillende fases worden onderverdeeld. De volgende vier fases daarvan hebben al plaatsgevonden. Dit Prospectus heeft betrekking op de hieronder beschreven Fase 5.

Fase 1

Eerst hebben de verschillende beherende vennoten van de Oude CVs de Master Fondsen gevormd, door als beherend vennoot een commanditaire vennootschap aan te gaan met ieder van de Oude CVs als commanditaire vennoot. De Oude CVs hebben hiervoor een Participatie A verkregen in het desbetreffende Master Fonds.

Fase 2

Vervolgens hebben Master Fondsen het economische eigendom verkregen over de Vastgoedobjecten in de Oude CVs. De beherend vennoten hebben de verschillende Bewaarovereenkomsten van de Oude CVs overgenomen (bij overeenkomst van 21 november 2018), waardoor de verschillende Master Stichtingen de Vastgoedobjecten voor rekening en risico van de verschillende Master Fondsen zijn gaan houden. Als vergoeding voor deze overdrachten van het economisch eigendom zijn de verschillende Master Fondsen en de Oude CVs een cash koopprijs overeengekomen van in totaal EUR 51.328.487 en is aan ieder van de Oude CVs een Participatie B in de betreffende Master Fondsen uitgegeven. De koopprijs is (indirect) gefinancierd met de Faciliteit en de Participanten Leningen. De Oude CVs waren op basis van een Participatie B gerechtigd tot bijzondere winstuitkeringen.

Fase 3

De Beheerder heeft de Participanten die een Participanten Lening hebben verstrekt aan Arcona Tien in de gelegenheid gesteld om (indien zij dat wilden) deze Participanten Lening te converteren in Participaties in het Feeder Fonds voor een bedrag van minimaal EUR 100.000. De rechten en verplichtingen van Arcona Tien onder zowel de leningen die door Arcona Tien zijn verstrekt aan de Master Fondsen als de Participanten Leningen zijn overgenomen door het Feeder Fonds. Vervolgens zijn deze leningen van Arcona Tien aan de Master Fondsen omgezet in participaties in de Master Fondsen en zijn de Participanten Leningen vrijwillig omgezet in participaties in het Feeder Fonds. Dit is voltrokken op de Aanvangsdatum Eerste Emissie middels de Eerste Emissie.

Fase 4

Op de Aanvangsdatum Eerste Emissie heeft het Feeder Fonds de Participaties A en B gekocht die ieder van de Oude CVs hield in de Master Fondsen. Als tegenprestatie voor het verkrijgen van de Participaties A en B in de Master Fondsen

hebben de Oude CVs een vorderingsrecht op het Feeder Fonds verkregen ter hoogte van de uitkeringen die op Participaties B zullen geschieden (het eerder gedefinieerde Earn-out Recht). De Oude CVs hebben dit Earn-out Recht in het kader van hun liquidatie als uittreedvergoeding uitgekeerd aan hun voormalige participanten. Vanaf het moment van de Eerste Emissie is het Feeder Fonds daarom de enige houder van Participaties A en Participaties B. Alle uitkeringen op Participaties A en Participaties B worden zodoende ook gedaan aan het Feeder Fonds, nadat aan alle betalingsverplichtingen is voldaan (waaronder betaling van het uitstaande bedrag onder de Faciliteit). De uitkeringen op de Participaties A worden gedaan ten behoeve van de Participanten in het Feeder Fonds. Al hetgeen wordt uitgekeerd op de Participaties B, wordt door het Feeder Fonds aangewend om de vorderingen onder het Earn-out Recht te betalen (omdat deze vorderingen opeisbaar worden zodra de uitkeringen op Participaties B plaatsvinden). Zie voor een nadere beschrijving van het Earn-out Recht ook paragraaf 10.2. Bij implementatie van deze fase 4 is de Beheerder aangesteld als Beheerder van het Fonds aangezien de Beheerder beschikt over een vergunning van de AFM voor het beheren en aanbieden van deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen.

Fase 5 hangt samen met de publicatie van dit Prospectus:

Fase 5

Door middel van dit Prospectus wordt de Tweede Emissie gelanceerd. De Tweede Emissie behelst een emissie van Participaties in het Feeder Fonds met een tegenwaarde van EUR 2.500 per Participatie op basis van een goedgekeurd en algemeen verkrijgbaar gesteld prospectus in de zin van artikel 3 lid 1 van Verordening (EU) 2017/1129. Het risico dat Eerste Emissie Participanten uit de Eerste Emissie sterk verwateren door de Tweede Emissie is beperkt. De opbrengsten uit de Tweede Emissie worden namelijk aangewend om (i) Eerste Emissie Participanten – desgewenst – uit te laten treden en de bedragen te betalen die zij hebben ingebracht als gevolg van de conversie van hun Participanten Leningen en het verschuldigde preferent rendement, (ii) bedragen te reserveren voor investeringen in de Vastgoedobjecten. Bovendien hebben Eerste Emissie Participanten een voorkeursrecht (zie paragraaf 13.3) op Participaties die worden uitgegeven tijdens de Tweede Emissie.

5.4 Aanvang Feeder Fonds

Alle Participaties A en Participaties B in de negen (9) Master Fondsen zijn sinds 20 september 2019 (het eerder gedefinieerde Aanvangsdatum Eerste Emissie) in eigendom van het Feeder Fonds. Vanaf de Aanvangsdatum Eerste Emissie zijn de 22 Eerste Emissie Participanten die in totaal EUR 4.450.000 hebben ingelegd tijdens de Eerste Emissie ieder commanditair venoot van het Feeder Fonds. Met de Tweede Emissie, welke met behulp van dit Prospectus wordt uitgevoerd, wordt beoogd een bedrag op te halen van maximaal EUR 7.500.000. De Eerste Emissie Participanten kunnen ervoor kiezen om te worden afgelost, indien de opbrengst van deze Tweede Emissie in het Feeder Fonds hoog genoeg is.

Het Feeder Fonds is in beginsel aangegaan voor een periode van drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. De Beheerder heeft zich ten doel gesteld de looptijd van het Feeder Fonds te beperken tot een periode van in beginsel drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie, omdat de Beheerder op het moment van uitgifte van dit Prospectus denkt dat een dergelijke drie-jaars termijn een redelijke termijn is om de Vastgoedobjecten allemaal te verkopen (mede omdat de Beheerder al twee jaar met de verkoop van de Vastgoedobjecten bezig is, inmiddels al zes (6) objecten heeft verkocht en een desinvesteringperiode van vijf jaar naar inzicht van de Beheerder in de markt niet ongebruikelijk is). Daarbij geldt bovendien dat het Feeder Fonds de uitwerking is van een herstructurering die erop gericht was om een insolvente portefeuille weer rendabel te maken voor nieuwe beleggers en Earn-out Gerechtigden (die al veertien (14) jaar geleden in (het relevante gedeelte van) de insolvente portefeuille geïnvesteerd hadden). Een tamelijk snelle afwikkeling van de Vastgoedobjecten zal – voor zover de Vastgoedobjecten met winst worden verkocht – bovendien tot een betere interne opbrengstvoet leiden (omdat de Beheerder verwacht vooral opbrengsten te zullen genereren met de verkoop van de Vastgoedobjecten (en niet zozeer met de exploitatie daarvan)).

6 DE NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT VANUIT BELEGGERSPERSPECTIEF

6.1 COVID-19

De wereldwijde COVID-19 pandemie heeft de economie, financiële wereld en beleggingsmarkt hard geraakt. De Nederlandse overheid heeft diverse maatregelen genomen om de impact op de samenleving te beperken, onder andere met noodsteun voor bedrijven om zoveel mogelijk werkgelegenheid te behouden. Desondanks zijn de effecten op de economie significant – en dat heeft ook invloed op de vastgoedmarkt. De impact verschilt per segment: hotels, centrale winkelgebieden en grote winkelcentra worden het hardst geraakt, terwijl logistiek vastgoed en woningen relatief ongeschonden blijven.

6.2 De Nederlandse vastgoedmarkt vanuit economisch perspectief

De COVID-19 pandemie maakte veel impact in korte tijd. Al snel na de uitbraak waren er vergaande economische consequenties wereldwijd meet- en voelbaar. Met een verwachte krimp van het bruto binnenlands product van 4,2% belandde de Nederlandse economie in 2020 – na jaren van economische groei – officieel in een recessie.⁷

Pieken en dalen in 2020

De krimp van 4,2% van de Nederlandse economie is nog mild te noemen vergeleken met de buurlanden Duitsland (-/- 5,5%), Frankrijk (-/- 9,1%) en het Verenigd Koninkrijk (-/- 10,3%)⁸ Met name in het tweede kwartaal van 2020 was de economische krimp fors in Nederland met een teruggang van 8,5% van het bbp vergeleken met het eerste kwartaal, direct gevolgd door een groei van 7,7% in het derde kwartaal. In het vierde kwartaal leidden oplopende besmettingen en lockdown tot kleinere terugval van naar schatting zo'n 1,6%⁹.

Werkloosheid aan de hoge kant

Tot dusver leidde de COVID-19 pandemie tot een beperkte stijging van de werkloosheid: van 2,9% in maart 2020 tot 4,6% in augustus 2020, waarna de toename afvlakte tot 4% in november 2020¹⁰. De overheidssteun aan bedrijven speelde hierin een cruciale rol. Naarmate deze steun wordt afgebouwd in 2021, neemt de werkloosheid naar verwachting toe – volgens CPB-voorspellingen tot 6,1% aan het einde van het jaar¹¹. Indien de aangekondigde vaccins onvoldoende effectief blijken en Nederland opnieuw te kampen krijgt met grootschalige contactbeperkingen, dan kan de werkloosheid oplopen tot 7,4%¹².

Consumenten: Argwanend maar kooplustig

De consumptie van huishoudens was de afgelopen jaren een constante aanjager van economische groei. De contactbeperkingen en de onzekere toekomst hebben echter een sterke invloed op het consumentenvertrouwen. Volgens data van het CBS was dit aan het einde van het vierde kwartaal van 2020 nog altijd zeer negatief¹³. Consumenten gaven vooral minder uit aan diensten, met name horeca, culturele evenementen en ander amusement. Veel retailers (zowel on- als offline) profiteerden juist van de huidige situatie. Winkels met voedingsmiddelen boekten in het derde kwartaal van 2020 een omzetgroei van 6,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Non-food-winkels zagen hun omzet met gemiddeld 8% stijgen; alleen kleding- en schoenenwinkels kampten met een omzetkrimp¹⁴.

Herstellend producentenvertrouwen

Nadat het vertrouwen van industriële ondernemers in april – volgens het CBS – sterker daalde dan ooit, tekende zich in de loop van 2020 voorzichtig herstel af. Met name het oordeel van ondernemers over de verwachte bedrijvigheid was aan het einde van 2020 weer sterk verbeterd¹⁵.

⁷ Centraal Planbureau, pagina 3 - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>

⁸ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/economie/>

⁹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/economie/>

¹⁰ UWV, <https://www.uwv.nl/overuwv/pers/persberichten/2021/werkloosheid-verder-gedaald-in-maart.aspx#:~:text=Met%20326%20duizend%20werkkolozen%20was,dit%20percentage%20vrijwel%20voortdurend%20gedaald.>

¹¹ Centraal Planbureau, pagina 21 - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>

¹² Centraal Planbureau, pagina 16 - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>

¹³ CBS - <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/cbs-cijfers-coronacrisis/wat-zijn-de-economische-gevolgen-van-corona->

¹⁴ CBS - <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/44/omzet-detailhandel-groeit-met-bijna-8-procent-in-september>

¹⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek - <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/18/sterkste-daling-producentenvertrouwen-ooit>

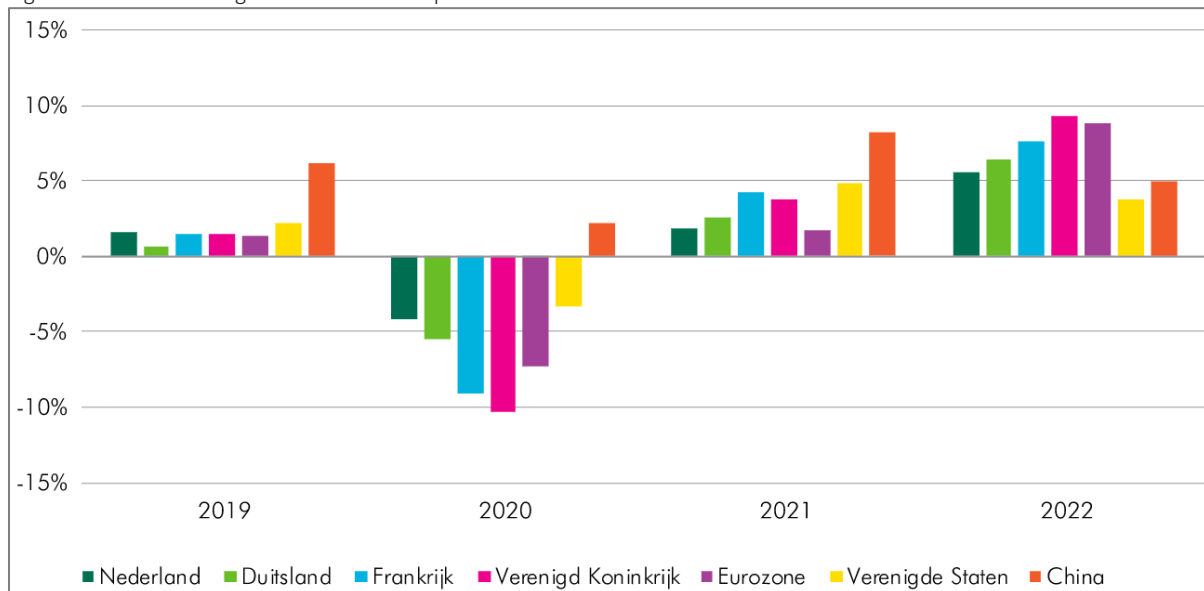
Vertrouwen aandelenbeurs snel hersteld

Eind februari 2020 noteerde de AEX-index nog iets meer dan 600, om vervolgens in twee weken tijd met bijna 200 punten weg te zakken. Sinds half november 2020 ligt de waarde weer boven de 600 en eind december behaalde de AEX zelfs een jaarrecord. Ook vastgoedfondsen laten herstel zien. Fondsen die in woningen en logistiek beleggen, veerden snel terug. Winkelvastgoedfondsen hadden wat langer nodig, maar inmiddels hebben de meeste iets van hun verlies teruggewonnen¹⁶.

Prognose 2021: Beginnend herstel

In 2021 groeit de Nederlandse economie volgens het CPB met 1,9%¹⁷. In het eerste kwartaal zal het bbp nog krimpen, maar vanaf het tweede kwartaal wordt er economische groei verwacht. Uiteindelijk niet genoeg om op het niveau van eind 2019 uit te komen, wat vermoedelijk pas in 2022 wordt bereikt¹⁸. De overheidsbestedingen laten naar verwachting de grootste groei zien, maar ook import en export zullen hun bijdrage leveren. De groei van consumentenbestedingen zal pas in 2022 weer volledig op stoom zijn. De economieën van de omringende landen zullen sterker groeien, maar zij komen ook van verder¹⁹. Al met al blijft de economische onzekerheid groot, met de toegankelijkheid en effectiviteit van een vaccin en contactbeperkingen als sterk bepalende factoren.

Figuur 13 – Ontwikkeling bruto binnenlands product²⁰



Gevolgen Brexit

Ook het verloop van de Brexit brengt de nodige onzekerheid met zich mee. Ondanks de late Brexit-deal verwacht het CPB dat het vertrek van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie gevolgen zal hebben voor de Nederlandse economie²¹. Met name de handel zal op korte termijn teruglopen. Op de langere termijn leidt de beperkte marktwerking tot minder concurrentie en innovatie. Het blijft afwachten hoe de nieuwe afspraken doorwerken op alle bedrijfstakken.

6.3 Herstel in beleggingsvolume in 2021

CBRE verwacht dat het vastgoedbeleggingsvolume in 2021 met circa 6% stijgt ten opzichte van 2020. Daarmee komt het uit op ongeveer EUR 19 miljard. De voorspellingen verschillen echter per sector. Logistiek, woningen en zorgvastgoed zijn goed door de COVID-19 pandemie gekomen. De verwachting van CBRE is dat beleggingstransacties in deze sectoren

¹⁶ Trouw - <https://www.trouw.nl/economie/aex-stijgt-weer-boven-de-600-punten-net-zo-hoog-als-toen-de-coronacrisis-begon~b7a0ac71/>

¹⁷ Centraal Planbureau - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>

¹⁸ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/economie/>

¹⁹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/economie/>

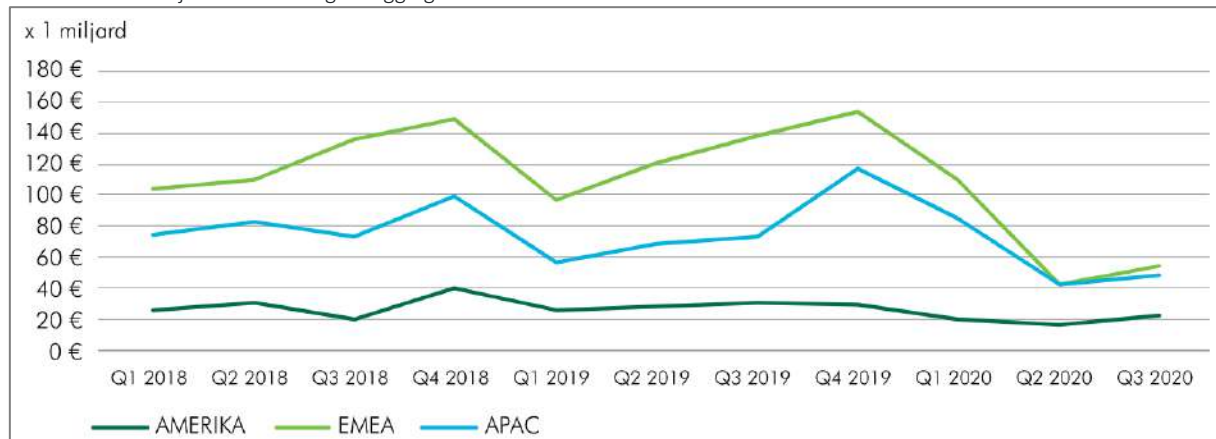
²⁰ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/economie/>

²¹ Centraal Planbureau, pagina 19 - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-november-2020.pdf>

aanhouden en de volumes in 2021 op ongeveer hetzelfde niveau uitkomen. Kantoren en hotels zijn harder geraakt door de COVID-19 pandemie. Hier zal herstel inzetten in 2021, waardoor het volume hoger uitkomt dan vorig jaar.

- Voor kantorenvastgoed wordt door CBRE een volume van EUR 5 miljard verwacht. In 2020 was dit EUR 3,1 miljard;
- De verwachting van CBRE voor hotels wordt in 2021 geschat tussen de EUR 500 en EUR 700 miljoen, tegenover EUR 300 miljoen in 2020²².

Figuur 14 – Wereldwijde ontwikkeling beleggingsvolume²³

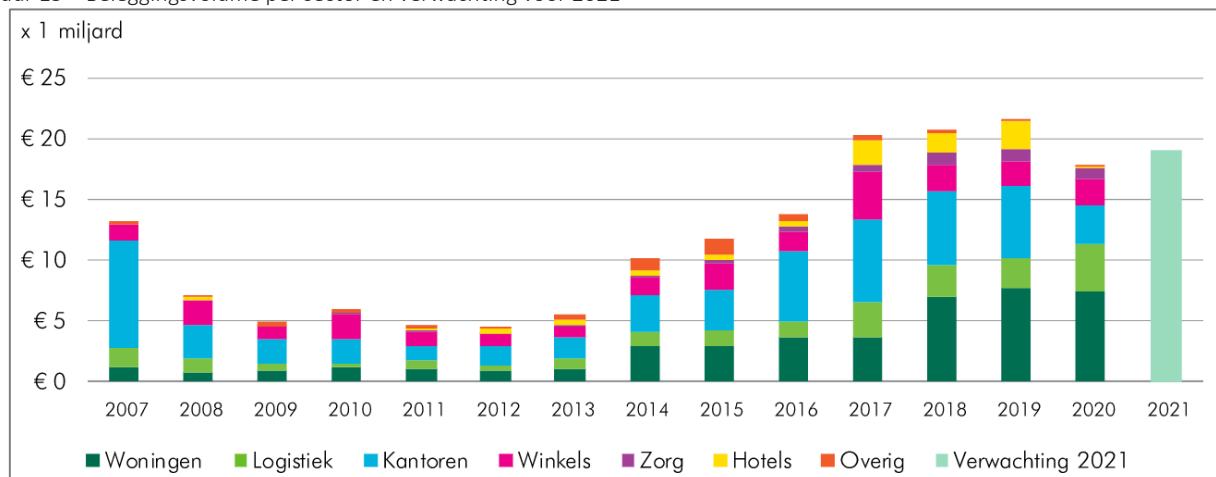


Beleggingsvolume hoog voor 'crisisjaar'

Met een volume van EUR 17,9 miljard komt het jaar 2020 niet in de buurt van topjaren 2017-2019. Ten opzichte van 2019 is er over de hele markt genomen 17,2% minder geïnvesteerd. Toch is het beleggingsvolume 30,1% hoger dan in 2016. Sterker, 2020 was het op drie na beste beleggingsjaar ooit²⁴. Dit hoge volume laat zien dat de beleggingsmarkt zich structureel heeft ontwikkeld sinds de kredietcrisis. Deze ontwikkeling heeft twee oorzaken²⁵:

- 1) De structureel lage rente op de kapitaalmarkt, wat vastgoedbeleggingen een aantrekkelijk alternatief maakt voor obligaties.
- 2) De groei van de vastgoedmarkt zelf: er zijn nu meer beleggingsmogelijkheden en soorten vastgoed dan tijdens de vorige recessie. Denk aan de toegenomen volwassenheid van de residentiële, logistieke en zorgvastgoedmarkt.

Figuur 15 – Beleggingsvolume per sector en verwachting voor 2021



²² CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

²³ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

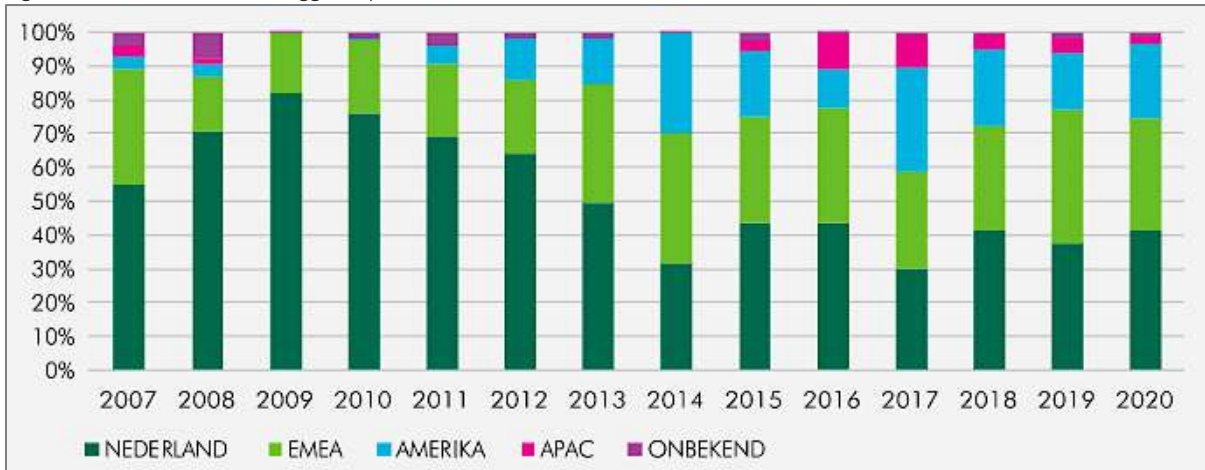
²⁴ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

²⁵ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

Buitenlandse beleggers blijven actief

Internationale beleggers houden vertrouwen in de Nederlandse vastgoedmarkt en blijven investeren: van logistieke hallen tot grote woningportefeuilles. Ruim 57% van het kapitaal in de Nederlandse markt in 2020 was afkomstig uit het buitenland, voornamelijk uit Europa en Noord-Amerika²⁶.

Figuur 16 – Herkomst van beleggers op de Nederlandse Markt ²⁷



6.4 Kantoren

Na jaren van stijgende huren en dalende leegstand maakt het kantoorvastgoed een moeilijke periode door. Die duurt nog even, ondanks een door CBRE verwacht begin van herstel in de tweede helft van 2021²⁸. Hoe steil de opwaartse lijn is en waar hij stopt, hangt onder meer af van de werkgelegenheid en mate van thuiswerken. Op basis van de huidige cijfers wordt een stijging van de leegstand in Amsterdam tot 7,4% aan het einde van 2021 verwacht²⁹.

Verhuurvolumen omlaag, zoekvraag gepauzeerd

In de vier grote Nederlandse steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht en in de steden Eindhoven en Zwolle daalde het verhuurvolumen in 2020 met 27% ten opzichte van 2019³⁰. In vergelijking met de kredietcrisis is dit naar recessiejaarstaven een 'normaal' volume. In een onzeker jaar nemen ondernemers en bestuurders nu eenmaal niet zo snel huisvestingbeslissingen.

Ingrijpende beslissingen worden uitgesteld tot het moment dat mensen terug kunnen naar kantoor. Dat is terug te zien aan de zoekvragen: van 29,7% van de vierkante meters die pre-COVID-19 werden gezocht, is de zoektocht tijdelijk gestaakt³¹.

²⁶ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

²⁷ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen/>

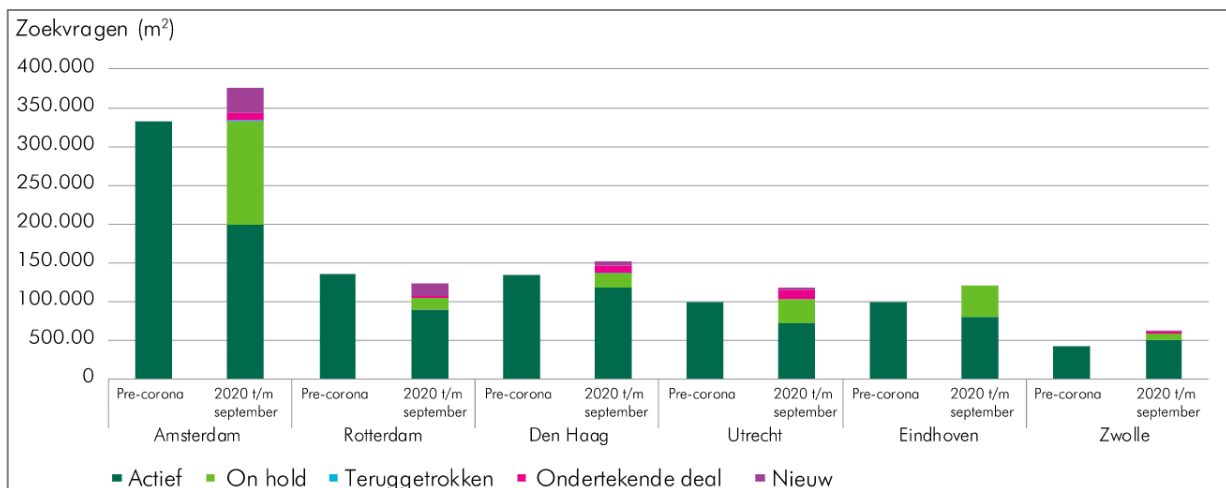
²⁸ Dynamis - <https://dynamis.nl/uploads/media/file/6a80c1ba-ae68-45a5-a0d6-1692cf3da6fb/sprekende-cijfers-kantorenmarkten-2019.pdf>

²⁹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁰ CBRE Research - CBRE - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³¹ Dynamis - <https://dynamis.nl/uploads/media/file/6a80c1ba-ae68-45a5-a0d6-1692cf3da6fb/sprekende-cijfers-kantorenmarkten-2019.pdf>

Figuur 17 – Zoekvragen kantorenmarkt in 2020 ³²



Leegstand neemt toe

Voor de COVID-19 pandemie bevond het leegstandpercentage in de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag zich op het laagste niveau sinds de kredietcrisis: vooral in de Central Business Districts en stadscentra lag dit rond de 2%³³. Door de recessie was dit percentage aan het einde van 2020 in de meeste steden al iets hoger. CBRE verwacht dat de leegstand verder oploopt in 2021; enerzijds doordat er oppervlakte beschikbaar komt door teruggave van kantoorruimte bij expiratie of onderverhuur, anderzijds door nieuwe of gerenoveerde kantoorruimte die leeg op de markt komt³⁴. Op basis van huidige data en zonder rekening te houden met wederverhuur, verwacht CBRE dat in Amsterdam de leegstand oploopt tot 7,4% aan het einde van 2021³⁵. Prime gebouwen op toplocaties blijven gewild, maar naar verwachting neemt het aanbod op secundaire locaties toe. Deze stijging is grotendeels het gevolg van kostenbesparingen³⁶. Er wordt verwacht dat het thuiswerkereffect pas later in de cijfers terug te zien, maar de vraag is hoe groot deze impact zal zijn³⁷.

Impact thuiswerken op kantoorbehoefte

Het afgelopen jaar is de thuiswerktrend in een stroomversnelling geraakt. Het is duidelijk dat deze ontwikkeling veel invloed heeft op de behoefte aan kantoren.

Wat die beslissingen in de markt teweegbrengen, is afhankelijk van de afweging die werkgevers maken: staan de kosten en opbrengsten van een werkplek in verhouding tot de meerwaarde die het kantoor levert? Denk bijvoorbeeld aan het sociaal kapitaal: de impact die fysieke sociale interactie heeft op de ontwikkeling van producten, diensten en talent.

Herstel werkgelegenheid vanaf 2021

De vraag naar kantoorruimte hangt af van het herstel van de kantoor gebonden werkgelegenheid. Volgens Oxford Economics is die in 2020 met 1,9% gedaald ten opzichte van 2019, maar treedt herstel vanaf de tweede helft van 2021 in. Hoe dit herstel zich precies vertaalt in vraag naar kantoorruimte, ligt aan onze toekomstige manier van werken³⁸.

Huren nemen af

De afgelopen jaren zaten de huurniveaus in de lift. In Amsterdam en Utrecht – de grootste stijgers – is door de recessie een voorzichtige daling ingezet in de tophuren: eind 2020 lagen deze respectievelijk 1,1% en 1,8% lager dan een jaar

³² CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³³ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁴ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁵ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁶ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁷ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

³⁸ Centraal Planbureau - <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2021.pdf>

ervoor. Naar verwachting van CBRE neemt het marktaanbod verder toe vanaf de eerste helft van 2021: hierdoor kunnen de huurniveaus verder dalen, de incentives verruimen en de betere gebouwen zich onderscheiden van de rest³⁹.

Transformatie kantoren

Lukt het niet om huurders voor een kantoorgebouw te vinden, dan is ander gebruik een alternatief. Wonen bijvoorbeeld: die markt is krap genoeg om transformatie financieel interessant te maken, op voorwaarde dat de gebouwconstructie en locatie het toelaten⁴⁰. Zeker als een project nieuwe, betaalbare woningen oplevert, lijkt er voldoende vraag in de markt te zijn om een dergelijke transformatie financieel aantrekkelijk te maken.

Prijsniveaus divergeren

Op de beleggingsmarkt anticiperen kopers op het herstel van de gebruikersmarkt. In 2020 hadden beleggers een duidelijke voorkeur voor goedgelegen multi-tenant gebouwen met lange huurcontracten⁴¹. Het prijsniveau in dit marktsegment ondervond dan ook geen correctie. In het core plus- en value add-deel van de markt liepen de aanvangsrendementen wel op⁴². In 2021 benutten actieve beleggers de ruimte die hier ontstaat zodra tekenen van herstel van de gebruikersmarkt zichtbaar worden⁴³. Beleggers blijven kritisch op secundaire monofunctionele kantoorlocaties; hier laat herstel langer op zich wachten – als het al optreedt.

COVID-19: Katalysator van thuiswerktrend

Als gevolg van de COVID-19 pandemie zijn Nederlanders noodgedwongen massaal thuis gaan werken. Toch deed 34% van de Nederlandse werknemers dat in 2019 al regelmatig volgens het CBS⁴⁴. De maatschappelijke trend van flexibel en locatie-onafhankelijk werken is namelijk al jaren aan de gang⁴⁵. De COVID-19 pandemie heeft de shift naar flexibel thuiswerken niet veroorzaakt, eerder versneld.

6.5 Hotels

Nederlandse hotels hadden het zwaar te verduren in 2020. Volgens het World Tourism Organization (het **WTO**) duurt het in ieder geval tot 2023 totdat het internationale toerisme weer op het niveau van 2019 zit⁴⁶.

Beleggingsvolume gekelderd

Uit het beleggingsvolume blijkt dat ook de hotelsector het momenteel zwaar te verduren heeft. Gemiddeld werd er tussen 2017 en 2019 zo'n EUR 2 miljard geïnvesteerd, terwijl dat in 2020 slechts EUR 300 miljoen betrof waarvan het merendeel transacties betrof van vóór de COVID-19 pandemie⁴⁷. Desondanks is de markt voorzichtig optimistisch: beleggers houden vast aan hun assets, rekenend op een snel herstel na de komst van een vaccin.

Afwaardering: zakelijk harder geraakt dan leisure

Ook hotels die voor hun inkomsten voornamelijk afhankelijk zijn van events, vliegverkeer en zakelijke gasten hebben het momenteel zwaar. De effecten van minder events of zakelijke gasten kunnen tot waardedalingen van 20% of zelfs meer leiden. Binnen het vrijetijdssegment rekt CBRE op een sneller herstel, gesteund door verwachtingen van de WTO. Een lagere 0 afwaardering van 10% à 15% is mogelijk, totdat de markt operationeel herstel laat zien. Dit vertaalt zich ook in regionale verschillen. De effecten op de hotelmarkt op plekken waar leisure goed is vertegenwoordigd – denk aan Den Haag en de Veluwe – zijn minder zwaar dan waar de sector voornamelijk op zakelijk verkeer en congressen draait, zoals in Hoofddorp⁴⁸.

³⁹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴⁰ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴¹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴² CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴³ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek - <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/15/bijna-4-op-de-10-werkenden-werkten-vorig-jaar-thuis>

⁴⁵ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/kantoren/>

⁴⁶ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁴⁷ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁴⁸ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

Optimistisch over lange termijn

Het daadwerkelijke aanvangsrendement is normaliter bekend bij transacties, maar die zijn er nauwelijks geweest. Als wordt gekeken naar de verwachting, het (lange termijn) marktsentiment en de exit-yields over tien jaar, dan is er sprake van optimisme: hoe slecht het nu ook gaat met de sector, er is wel degelijk vertrouwen in snel en sterk herstel. CBRE verwacht een voorzichtige opleving vanaf het derde kwartaal van 2021. Terug naar het niveau van recordjaar 2019 wordt moeilijk, maar tegen 2023 verwacht CBRE de prestaties van 2017 of 2018 te evenaren⁴⁹.

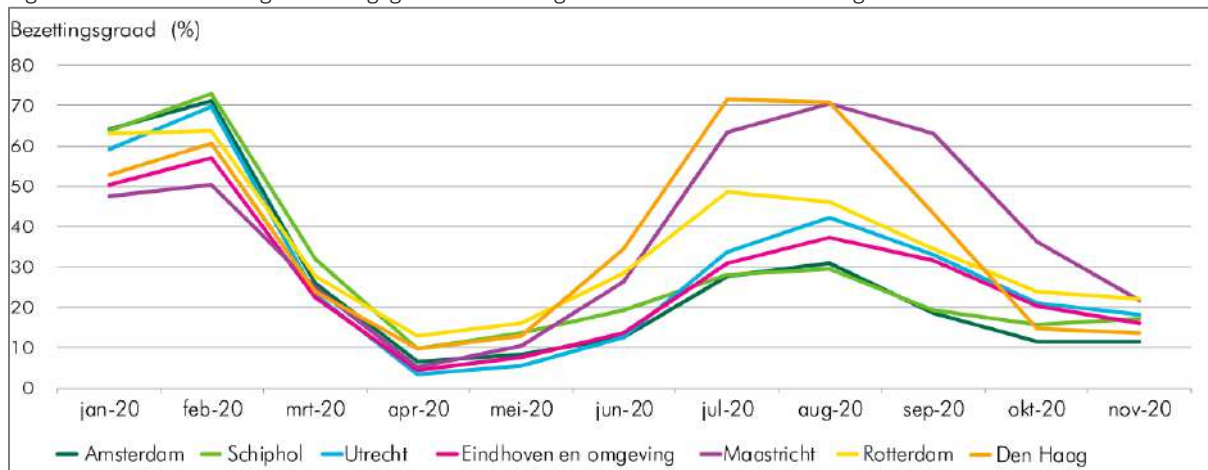
Ontwikkelingen: uitstel, geen afstel

Door de onzekere toekomst lijken ook de ontwikkelaars minder actief. De bestaande plannen liggen veelal stil terwijl de nieuwe plannen soms worden uitgesteld in de hoop op een snelle voortzetting van de werkzaamheden. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de prioriteiten van de exploitant: vroeg betrokken bij de ontwikkeling, maar de meesten zijn nu niet bezig met groei⁵⁰.

Interesse in transformatie, maar eerst herstel

Leegstaande of slecht presterende hotels lenen zich goed voor andere functies, zoals zorg of (studenten)woningen. Er is een opkomende interesse onder beleggers voor zulke transformaties⁵¹. Toch blijken weinig hoteliers bereid om hun hotels reeds te transformeren gezien het vertrouwen in snel economisch herstel⁵². Dit heeft ook te maken met de oplevering van de afgelopen zomer. Indien het economisch herstel zich verder zal ontwikkelen, zal duidelijker worden welke hotels er weer volledig bovenop komen. De rest zal dan eventueel in aanmerking komen voor een transformatie naar een andere functie.

Figuur 18 – Ontwikkeling bezettingsgraad hotels in geselecteerde Nederlandse gebieden⁵³



Geen échte COVID-19 faillissementen

In 2020 zijn volgens het CBS 38 hotelexploitanten failliet gegaan terwijl dat er 13 waren in 2019⁵⁴. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit grotendeels te wijten is aan (onder andere) huurachterstanden van vóór de COVID-19 pandemie⁵⁵. De COVID-19 pandemie gaf het laatste zetje.

⁴⁹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵⁰ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵¹ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵² CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵³ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵⁴ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

⁵⁵ CBRE Research - <https://real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/hotels/>

7 JURIDISCHE STRUCTUUR

7.1 Algemeen

Het Feeder Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparante commanditaire vennootschap aangegaan tussen AC Vastgoed Beheer B.V. (de **Beherend Vennoot**) en de Participanten in het Feeder Fonds van tijd tot tijd. De Beheerder treedt op als beheerder van het Feeder Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het Feeder Fonds heeft geen rechtspersoonlijkheid. In de Feeder LPA is geen maatschappelijk kapitaal opgenomen.

De Stichting is de juridisch eigenaar van de activa van het Feeder Fonds (onder meer de participaties in de Master Fondsen). De LEI-code van het Feeder Fonds is 7245006Y9JN0EZB24K50.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten in beginsel niet aansprakelijk gehouden worden voor de verplichtingen van het Feeder Fonds en kunnen Participanten in beginsel niet meer verliezen dan hun eigen inleg.

7.2 Fondsdocumentatie

De rechtsverhouding tussen de Participanten, de Beheerder en de Stichting wordt beheerst door wat er in de Feeder LPA is opgenomen. Het Feeder Fonds is op haar beurt partij als commanditaire vennoot bij de commanditaire vennootschapsovereenkomst van ieder van de Master Fondsen. De rechtsverhouding tussen het Feeder Fonds, de Beheerder en de desbetreffende Master Stichting wordt beheerst door wat er in de desbetreffende Master LPA is bepaald.

Door ondertekening van het Inschrijfformulier aanvaardt een Participant gebonden te zijn aan de inhoud van de Feeder LPA. Participaties scheppen rechten en verplichtingen van de Participanten ten opzichte van de elkaar, de Stichting en de Beherend Vennoot. Participanten zullen door de Beheerder onder gelijke omstandigheden gelijk worden behandeld. Er zijn geen Participanten die een voorkeursbehandeling genieten.

De Fondsdocumentatie en het Inschrijfformulier zijn opgenomen in Bijlage 1 respectievelijk Bijlage 3 bij dit Prospectus.

7.3 De Stichting

Het Feeder Fonds kwalificeert op grond van artikel 1:1 van de Wft als “beleggingsfonds” omdat het als een commanditaire vennootschap geen rechtspersoonlijkheid bezit. Het Feeder Fonds kan daarom niet op eigen naam juridische eigendom houden. Bovendien geldt voor beleggingsfondsen dat zij op grond van artikel 4:37j van de Wft de juridische eigendom van de fondsactiva (onder meer de participaties in de Master Fondsen) moeten onderbrengen bij entiteiten die het houden van fondsactiva als enig statutair doel hebben. De entiteit die deze functie voor het Feeder Fonds vervult is de Stichting, een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Amsterdam. Het vermogen van het Feeder Fonds wordt in juridisch opzicht dus gehouden door de Stichting.

Kosten welke de Stichting maakt in de uitvoering van haar taken, waaronder begrepen kosten gemaakt als gevolg van het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van de goederen van het Feeder Fonds, zullen door het Feeder Fonds aan de Stichting worden vergoed.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door de CSC Governance B.V. (de **Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom**). Het bestuur van de Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom bestaat uit mevrouw B.H.W.M. van den Broek en mevrouw A.W. Tjijptowardojo.

De Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom is een vennootschap die behoort tot de CSC Group uit Delaware (Verenigde Staten). De Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom heeft een vergunning van de DNB als trustkantoor, op grond van artikel 2 lid 1 Wet toezicht trustkantoren 2004 (Wtt 2004). De Stichting is jegens het Feeder Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van bewuste roekeloosheid, valsheid in geschrifte, oplichting of opzettelijk wangedrag van de Stichting.

7.4 De AIFMD-Bewaarder

CSC Depository B.V., statutair gevestigd te Utrecht en opgericht naar Nederlands recht, kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME, te Maasbergen en ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 59654546 treedt op als AIFMD-bewaarder in de zin van de Wft en de Europese AIFMD-richtlijnen (de **AIFMD-Bewaarder**). De AIFMD-Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de AIFMD-Bewaarder is toegestaan op te treden als AIFMD-bewaarder van het Feeder Fonds. De LEI-code van de AIFMD-Bewaarder is 724500AOKSE3J5WPUV41.

Het beleid binnen de AIFMD-Bewaarder wordt bepaald door mevrouw Mascha V.M. Hartskeerl en de heer Paul C. Whelan. Deze personen zijn conform de eisen van artikel 2:3i Wft getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft.

De AIFMD-Bewaarder is geen juridische eigenaar van de activa (vastgoed) van de Master Fondsen, maar is belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen en oefent aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van beleggingsfondsen en de Participanten.

De AIFMD-Bewaarder, de Beheerder, het Feeder Fonds en de Master Fondsen hebben een Bewaarnemingsovereenkomst, waarin de taken van de AIFMD-Bewaarder zijn uitgewerkt en waarin is vastgelegd op welke wijze de Beheerder de AIFMD-Bewaarder in staat moet stellen om de bewaarderstaken naar behoren uit te oefenen. Op basis van de Bewaarnemingsovereenkomst draagt de AIFMD-Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Feeder Fonds en de Master Fondsen worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting en de desbetreffende Master Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Feeder Fonds en de Master Fondsen en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die door het Feeder Fonds en de Master Fondsen wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Feeder LPA;
- verifiëren dat de activa van het Feeder Fonds en de Master Fondsen op naam staan van de Stichting en de desbetreffende Master Stichting;
- verifiëren dat de waarderingen van het vermogen van het Feeder Fonds en de Master Fondsen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsdokumentatie en de toepasselijke wettelijke bepalingen; en
- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsdokumentatie en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de AIFMD-Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de AIFMD-Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de AIFMD-Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de AIFMD-Bewaarder de AFM en/of Participanten informeert.

De AIFMD-Bewaarder heeft aangegeven geen taken uit te besteden. Overeengekomen is dat indien dat wel noodzakelijk wordt geacht, er eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt.

De AIFMD-Bewaarder is jegens het Feeder Fonds, Master Fondsen of de Participanten aansprakelijk voor verliezen die zij ondervinden, doordat de AIFMD-Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de Bewaarnemingsovereenkomst en de AIFMD niet naar behoren nakomt, voor zover sprake is van opzet of nalatigheid. Bepalingen in de Bewaarnemingsovereenkomst die rechten toekennen aan het Feeder Fonds, Master Fondsen en/of de Participanten kunnen worden uitgelegd als een onherroepelijk en om niet derdenbeding in de zin van artikel 6:253 lid 4 BW.

De kosten van bewaring door de AIFMD-Bewaarder worden integraal doorbelast aan het Feeder Fonds en de Master Fondsen.

Indien de Bewaarnemingsovereenkomst gedurende de looptijd van het Feeder Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe bewaarder. De Bewaarnemingsovereenkomst voorziet erin dat de AIFMD-Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

7.5 Vertegenwoordiging

Het Feeder Fonds wordt vertegenwoordigd door AC Vastgoed Beheer B.V. (de eerder gedefinieerde Beherend Venoot). In de Feeder LPA geeft de Stichting (die als juridisch eigenaar van het Feeder Fonds optreedt) een volmacht aan de Beherend Venoot en de Beheerder om in haar naam rechtshandelingen aan te gaan.

7.6 Feeder Fonds

Het Feeder Fonds is aangegaan op 19 juli 2019 door middel van een commanditaire vennootschapsovereenkomst. Het Feeder Fonds is opgezet om te investeren in de volgende tien Master Fondsen waarvan AC Noord 7 C.V. inmiddels is geliquideerd: AC Leeuwarden 5 C.V., AC Den Haag 6 C.V., AC Noord 7 C.V., AC Dokkum 8 C.V., AC West 9 C.V., AC Paterswolde 10 C.V., AC Doorwerth 11 C.V., AC Rotterdam 12 C.V., AC Midden 14 C.V. en AC Groningen 15 C.V. De Master Fondsen zijn ieder opgezet als commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en kwalificeren allen als closed-end beleggingsinstelling onder de Wft. De Master Fondsen worden beheerd door de Beheerder. Als gevolg van de Eerste Emissie zijn vanaf 20 september 2019 de Eerste Emissie Participanten toegetreten tot het Feeder Fonds.

Het Feeder Fonds heeft een beoogde looptijd van drie (3) jaar vanaf de Aanvangsdatum Tweede Emissie. Omdat echter niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de Vastgoedobjecten ook binnen de beoogde drie (3) jaar geheel verkocht zijn, is in de Fondsdocumentatie bepaald dat een onbepaalde looptijd van toepassing is.

Het doel van het Feeder Fonds is om voordeel te behalen uit investeringen in de Master Fondsen conform het beleggingsbeleid (nader omschreven in Hoofdstuk 8) en om de Participanten in de opbrengst daarvan te laten delen (artikel 2 van de Feeder LPA).

Als beherend venoot van het Feeder Fonds treedt op AC Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan De Entree 55, 1101 BH, te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73906638 (de eerder gedefinieerde Beherend Venoot). De Beherend Venoot fungeert als zogeheten “*single purpose vehicle*” en zal geen andere activiteiten verrichten dan het zijn van beherend venoot van het Feeder Fonds. De Beherend Venoot is namens zichzelf en namens het Feeder Fonds een managementovereenkomst aangaan met de Beheerder. De Beherend Venoot is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van het Feeder Fonds. De managementovereenkomst is aangegaan tegen marktconforme condities. Het Feeder Fonds is op het adres van de Beherend Venoot gevestigd.

De activa van het Feeder Fonds bestaan uit de eigendom van de Participaties A en de Participaties B in de Master Fondsen. De juridische eigendom van alle Participaties A en Participaties B is door het Feeder Fonds ondergebracht bij de Stichting, die deze houdt voor rekening en risico van het Feeder Fonds.

Door of namens het Feeder Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan, noch worden die aangegaan (het Feeder Fonds heeft geen werknemers). Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en het Feeder Fonds anderzijds, geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De looptijd van het Feeder Fonds is naar verwachting een korte termijn (van drie jaar). Na afloop van deze termijn zijn – naar verwachting – de Vastgoedobjecten verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden.

7.7 Master Fondsen

De Master Fondsen zijn ieder aangegaan in de vorm van een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. De verhouding tussen de vennoten wordt beheerst door de wet en het bepaalde in de commanditaire vennootschapsovereenkomst met betrekking tot ieder Master Fonds (de eerder gedefinieerde Master LPA). De Master

Fondsen zijn besloten, voor Nederlands fiscale doeleinden transparante commanditaire vennootschappen. De overdracht van participaties alsmede toetreding en uittreding van participanten is alleen mogelijk na unanieme toestemming van alle andere participanten en de beheerder.

Als beherend vennoot van de Master Fondsen treedt op Arcona Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan De Entree 55, 1101 BH, te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Master Beherend Vennoot**). De Master Beherend Vennoot fungeert als zogeheten “*single purpose vehicle*” en zal geen andere activiteiten verrichten dan het zijn van beherend vennoot van de Master Fondsen. De Master Beherend Vennoot is namens zichzelf en namens het desbetreffende Master Fonds een managementovereenkomst aangegaan met de Beheerder. De Master Beherend Vennoot is hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de Master Fondsen. De Master Fondsen zijn op het adres van de Master Beherend Vennoot gevestigd.

De activa van de Master Fondsen bestaande uit de Vastgoedobjecten zijn door de Master Fondsen ondergebracht bij verschillende Master Stichtingen (zoals nader uiteen is gezet in paragraaf 7.8 hieronder).

7.8 Juridisch Eigendom Master Fondsen

De Master Fondsen kwalificeren op grond van artikel 1:1 van de Wft ieder als “beleggingsfonds” omdat zij als commanditaire vennootschappen geen rechtspersoonlijkheid bezitten. De Master Fondsen kunnen daarom niet op eigen naam juridische eigendom houden. Bovendien geldt voor beleggingsfondsen dat zij op grond van artikel 4:37j van de Wft de juridische eigendom van de fondsactiva (d.w.z. de Vastgoedobjecten) moeten onderbrengen bij entiteiten die het houden van fondsactiva als enig statutair doel hebben.

Voor de verschillende Master Fondsen is de juridische eigendom van de Vastgoedobjecten daarom ondergebracht bij de volgende Master Stichtingen (die hieronder zijn opgesomd):

Master Fonds	Master Stichting
AC Leeuwarden 5 C.V.	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
AC Den Haag 6 C.V.	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI-A
AC Dokkum 8 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
AC West 9 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed IX
AC Paterswolde 10 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed X
AC Doorwerth 11 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI
AC Rotterdam 12 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII ⁵⁶
AC Midden 14 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV
AC Groningen 15 C.V.	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV

In het bestuur van de Stichting neemt de Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed plaats. Het bestuur van Stichting Bewaarder AEFIDES Vastgoed wordt gevormd door CSC Governance B.V. (de eerder gedefinieerde Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom).

7.9 Participaties

De Participaties (ISIN-code: NL00150002T1) luiden op naam, er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van ‘effect’

⁵⁶ In afwijking van de overige Master Fondsen, wordt het vastgoedobject van AC Rotterdam 12 C.V. niet direct door een Stichting Bewaarder gehouden. De eigendom van het gebouw staat namelijk op naam van Aefides Inspiratis I B.V. Alle aandelen in Aefides Inspiratis I B.V. worden gehouden door Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII. Aefides Inspiratis I B.V. kwalificeert niet als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wft.

onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum Tweede Emissie, overeenkomstig de Fondsdocumentatie.

Voorafgaand aan de Tweede Emissie zijn de Eerste Emissie Participanten toegetreden tot het Feeder Fonds die gezamenlijk 1.780 Participaties houden met een nominale waarde van EUR 2.500 elk en daarmee hebben zij gezamenlijk een kapitaal ingebracht van in totaal EUR 4.450.000.

7.9.1 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde(n) Participaties

Op de Aanvangsdatum Tweede Emissie bedraagt de uitgifteprijs per Participatie EUR 2.500.

Daarnaast wordt op grond van de taxatie jaarlijks de intrinsieke waarde per Participatie berekend. De Participanten worden van de taxatie en de (twee) intrinsieke waarde(n) per participatie op de hoogte gesteld via de balans en de winst- en verliesrekening. De Beheerder stelt, als onderdeel van het jaarverslag, de balans en een winst- en verliesrekening beschikbaar op haar website. De meest recente intrinsieke waarde (de **Intrinsieke waarde**) van een Participatie in het Feeder Fonds is per 31 december 2020 EUR 9.107. De intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend door het eigen vermogen per balansdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties.

De Beheerder berekent tevens een intrinsieke waarde per Participatie waarbij rekening gehouden wordt met 50% van de overwinst die de Earn-out Gerechtigden moet worden toegerekend (de **Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde**). De berekening is als volgt: het eigen vermogen per balansdatum (voor kosten) dat toekomt aan de Participaties gedeeld door het aantal uitstaande Participaties. 50% van de overwinst komt ten goede aan de Earn-out Gerechtigden en wordt bij deze Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde buiten beschouwing gelaten. Indien het cumulatieve bedrag dat is aangewend voor betaling aan de Earn-Out Gerechtigden dat gelijk is aan een totaalbedrag van EUR 1.792.968 (het **Voorschot**) is uitgekeerd, wordt het Voorschot in de bepaling van de overwinst gecorrigeerd ten gunste van de Participanten. De meest recente Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde van een Participatie in het Feeder Fonds is per 31 december 2020 EUR 6.575.

Door de Tweede Emissie daalt de Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde. Indien rekening gehouden wordt met de begrote kosten van EUR 300.000 van de Tweede Emissie en het maximaal uit te geven aantal Participaties van 3.000 tijdens de Tweede Emissie bedraagt de (niet-gecontroleerde) Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde per Participatie van EUR 2.500 nominaal na afronding van de Tweede Emissie EUR 5.159.

7.9.2 Overdracht van Participaties

De Participaties in het Feeder Fonds zijn niet verhandelbaar op een handelsfaciliteit. Als Participanten hun Participaties willen overdragen, dienen zij dit kenbaar te maken aan de Beheerder. Op grond van artikel 9.2 van de Fondsdocumentatie is voor de overdracht van een Participatie de unanieme toestemming vereist van alle Participanten, waarbij toestemming door een Participant wordt geacht te zijn verleend indien de Participant niet binnen vier weken schriftelijk heeft gereageerd. Hierdoor is het mogelijk dat een wijziging van zeggenschap over het Feeder Fonds wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd. Het is niet aan te raden dat Participanten die de illiquiditeit van de Participaties niet accepteren of zich niet kunnen permitteren, deelnemen in het Feeder Fonds.

7.10 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen. De Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

7.11 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam en het adres van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn of haar Participatie(s). Iedere Participant is verplicht om (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan

voor rekening en risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

7.12 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Feeder Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

7.13 Vergadering van Participanten

Ten minste eenmaal per jaar vindt een Vergadering van Participanten plaats en wel binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, in welke vergadering de balans en de winst- en verliesrekening over het afgelopen boekjaar ter vaststelling worden aangeboden. Vaststelling van de balans en de winst- en verliesrekening door de Vergadering van Participanten strekt – tenzij de Vergadering van Participanten een voorbehoud maakt – de Beherend Venoot van het Feeder Fonds en de Beheerder tot decharge voor hun bestuur respectievelijk beheer over het betreffende boekjaar. Deze Vergadering van Participanten wordt gehouden binnen een redelijke termijn nadat de Beheerder de balans en de winst- en verliesrekening heeft opgemaakt.

De Vergadering van Participanten worden opgeroepen door de Beheerder op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van verzending van de oproep en die van de desbetreffende Vergadering van Participanten niet meegerekend. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd, mits niet later dan twee (2) dagen voorafgaande aan de Vergadering van Participanten. De oproeping geschiedt schriftelijk per e-mail of per post aan de adressen van de Participanten, zoals deze zijn vermeld in het register van Participanten.

De Vergadering van Participanten wordt geleid door de Beheerder. Van het behandelde in de Vergadering van Participanten worden notulen of een verslag opgesteld. Elke Participant heeft in de Vergadering van Participanten recht op het uitbrengen van één stem per door hem gehouden Participatie. Besluiten van de Vergadering van Participanten kunnen in plaats van in een Vergadering van Participanten ook schriftelijk (per e-mail) worden genomen, mits het desbetreffende voorstel aan alle Participanten is voorgelegd en geen van hen zich binnen veertien (14) dagen na ontvangst van dit voorstel tegen deze wijze van besluitvorming verzet.

7.14 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Feeder Fonds bedraagt vijf (5) jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Feeder Fonds.

7.15 Wijziging in de Fondsdokumentatie en/of het beleggingsbeleid

De Fondsdokumentatie van het Feeder Fonds kan niet worden gewijzigd, behalve met goedkeuring van tenminste 75% van de Participanten. Daarnaast verbindt het Feeder Fonds zich niet in te stemmen met wijzigingen van de Master LPA die het gevolg hebben dat rechten of zekerheden van het Feeder Fonds worden verminderd of lasten aan het Feeder Fonds worden opgelegd, of wanneer er sprake is van een wijziging van de beleggingsstrategie en/of het beleggingsbeleid zonder dat tenminste 75% van de Participanten in het Feeder Fonds daarmee heeft ingestemd.

De wijzigingen van het beleggingsbeleid van het Feeder Fonds (en de Master Fondsen) worden pas van kracht op de eerste werkdag nadat één maand is verstreken sinds de bekendmaking aan de Participanten van deze wijzigingen op de website van de Beheerder. Participanten kunnen, indien zij dat wensen, gedurende deze maand uittreden mits de Feeder LPA dat toestaat (hetgeen niet zonder meer het geval is)

7.16 Beëindiging en vereffening van het Feeder Fonds

Het Feeder Fonds zal in de volgende gevallen worden ontbonden:

- door een daartoe strekkend besluit van de Vergadering van Participanten, genomen met algemene stemmen;
- ingevolge een schriftelijke en door alle Participanten en de Beherend Vennoot ondertekende, daartoe strekkende overeenkomst;
- in geval van het faillissement van het Feeder Fonds;
- op grond van gewichtige redenen zoals bedoeld in artikel 7A:1684 BW; en
- indien er niet langer tenminste één beherend vennoot en één commanditair vennoot zijn.

Na de ontbinding van het Feeder Fonds geschiedt de vereffening van het vermogen door de voormalig Beherend Vennoot. De Vergadering van Participanten kan besluiten andere personen tot vereffenaars te benoemen. Hetgeen na voldoening van de schulden van het ontbonden Feeder Fonds is overgebleven, wordt overeenkomstig paragraaf 10.3 uitgekeerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Feeder LPA (artikel 10.2 e.v.). De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

7.17 Vergunning en toetsing Prospectus

Het Feeder Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Feeder Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM en/of DNB getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

Op grond van artikel 3 lid 1 van Verordening (EU) 2017/1129 is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 8 september 2021 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus alleen goed wanneer is voldaan aan de in bedoelde verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Goedkeuring van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van het Feeder Fonds en de Participaties waarop het Prospectus betrekking heeft en een (potentiële) Participant moet zelf beoordelen of beleggen in de Participaties van het Feeder Fonds passend is.

Het Prospectus is geldig tot sluiting van de inschrijving voor deelname (en uiterlijk tot 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus), mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot het aanvullen van het Prospectus geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus vormt de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

7.18 Potentiële belangenconflicten

In deze paragraaf beschrijft de Beheerder de verschillende (potentiële) belangenconflicten die zich kunnen voordoen tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of de leden van het management van de Beheerder, en anderzijds het Feeder Fonds. Daarnaast gaat de Beheerder ook in op (potentiële) belangenconflicten tussen diverse (voormalig) Participanten. Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, of de leden van het management van de Beheerder, en anderzijds het Feeder Fonds.

7.18.1 Conflicten tussen de Beheerder en het Feeder Fonds

De Beheerder brengt bij de verkoop van een Vastgoedobject over de gerealiseerde verkoopprijs na aftrek van de kosten een vergoeding voor hemzelf in rekening aan het Master Fonds (de **Verkoopvergoeding**) die hoger is indien de Beheerder

geen vergoeding dient te betalen aan een makelaar die bij de verkoop van het desbetreffende Vastgoedobject is betrokken (zoals nader uiteengezet in paragraaf 16.5). Het Feeder Fonds kan daarentegen indirect via de Master Fondsen een belang hebben om door een gespecialiseerde makelaar te worden begeleid bij de verkoop van het desbetreffende Vastgoedobject. Dit kan voor de Participanten negatief uitpakken, bijvoorbeeld omdat een gespecialiseerde makelaar een hogere verkoopprijs kan uitonderhandelen dan de Beheerder, maar de Beheerder zelf meer verdient als hij de gespecialiseerde makelaar niet inhuurt (welk risico tot op zeker hoogte wordt gemitigeerd omdat de Beheerder een Winstdelingsvergoeding toekomt en de Beheerder dus ook belang heeft bij een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst).

De Beheerder voert momenteel ook de zeggenschap over zowel de enig commanditair vennoot als de enig beherend vennoot van ieder van de Master Fondsen en kan daar de beslissende zeggenschap uitoefenen (onder meer ten aanzien van de bevoegdheden die de Beheerder of aan haar gelieerde partijen onder de Master LPA toekomen). Het belang van een individueel Master Fonds hoeft in beginsel niet gelijk te lopen met het belang van het Feeder Fonds. De Beheerder kan daarom bijvoorbeeld besluiten tot het verlengen van een huurcontract terwijl het Feeder Fonds meer belang heeft bij de onmiddellijke verkoop van het desbetreffende Vastgoedobject. Als dit belangenconflict zich verwezenlijkt kan het dus zo zijn dat de Participanten bijvoorbeeld langer indirect geïnvesteerd blijven in één van de Vastgoedobjecten terwijl de Beheerder juist tijd en energie aan het verlengen van een huurovereenkomst heeft besteed. De Beheerder acht het echter niet waarschijnlijk dat zij in het belang van een individueel Master Fonds zal handelen ten koste van het belang van het Feeder Fonds. De Beheerder baseert dit met name op de ervaring uit eerdere verkopen van de Vastgoedobjecten en gezien de belangen van het Feeder Fonds en de (individuele) Master Fondsen in grote mate gelijklopen.

7.18.2 Conflicten tussen de Beheerder en de Asset Manager

Arcona Capital Asset Management B.V. (de eerder gedefinieerde Asset Manager) is ingeschakeld voor het management van de Vastgoedobjecten. De Asset Manager en de Beheerder behoren tot dezelfde groep met uiteindelijk dezelfde aandeelhouders. De Asset Manager heeft belang bij het in beheer houden van de Vastgoedobjecten, omdat daarmee een regelmatige inkomstenstroom wordt gecreëerd. Verder betaalt de Beheerder de Asset Manager een asset management fee en een verhuurbemiddelingsvergoeding bij bijvoorbeeld het verlengen van de huurcontracten (zoals omschreven in paragrafen 16.3 en 16.4). Omdat de Asset Manager een aan de Beheerder gelieerde partij is, is het niet zeker dat de voorwaarden van de dienstverlening op marktconforme wijze tot stand komen (wat bij een derde niet gelieerde partij wel het geval is, omdat de Beheerder geen belang heeft bij een hogere vergoeding van een derde partij). Het feit dat de Beheerder en de Asset Manager gelieerde partijen zijn, kan er dus in resulteren dat de Asset Manager (mogelijk) tegen niet marktconforme voorwaarden zijn diensten verleent ten nadele van de Participanten. De Beheerder mitigeert dit risico echter onder meer door de uitbesteding aan de Asset Manager jaarlijks te evalueren. Desondanks is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden van de dienstverlening op andere dan op marktconforme wijze tot stand komen (omdat de voorwaarden nu eenmaal niet tussen de Beheerder en een onafhankelijke derde worden overeengekomen hetgeen per definitie resulteert in marktconformiteit). Bovendien heeft de Beheerder er eveneens belang bij dat de verkoop van een Vastgoedobject tegen een zo hoog mogelijke opbrengst geschiedt zodat de Beheerder een zo hoog mogelijke Winstverdelingsvergoeding kan realiseren (zoals omschreven en gedefinieerd in paragraaf 16.6), hetgeen er ook toe leidt dat de Beheerder er belang bij heeft dat de Asset Manager zijn werkzaamheden goed vervult.

Mede gebaseerd op de ervaring uit eerdere verkopen van de Vastgoedobjecten acht de Beheerder het niet waarschijnlijk dat de Asset Manager uitsluitend in eigen belang zal handelen en ziet zij hierin geen materieel risico. Dit wordt temeer veroorzaakt doordat de Asset Manager samen met de Beheerder kan meedelen in de Verkoopvergoeding.

7.18.3 Conflicten tussen diverse (voormalig) Participanten

Verschillende groepen Participanten kunnen conflicterende investerings-, fiscale- of andere belangen hebben met betrekking tot hun investering. De conflicterende belangen van individuele Participanten kunnen voortvloeien uit, onder meer, de aard van de investeringen gemaakt door het Fonds, de structurering van investeringen en het moment van vervreemding van investeringen. Als gevolg daarvan kunnen belangenconflicten ontstaan in verband met beslissingen genomen door de Beheerder, waaronder in verband met de aard of structurering van investeringen die gunstiger kan zijn voor de ene Participant dan voor de andere Participant. Bij het structureren van investeringen en het doen van desinvesteringen die geschikt zijn voor het Fonds, zal de Beheerder de investerings- en belasting doelstellingen van het Fonds en haar Participanten in zijn geheel in acht nemen, niet de investerings-, fiscale- of andere doelstellingen van

afzonderlijke Participanten.

De Vastgoedobjecten zijn door de verschillende Master Fondsen van de Oude CVs verkregen als onderdeel van een herstructurering. De beleggers in deze Oude CVs hebben in meerderheid ingestemd met het de herstructureringsplannen. Niettemin kan het zijn dat de Beheerder zich ook rekenschap moet geven van de gerechtvaardigde belangen van de voormalige beleggers en toekomstig Earn-out Gerechtigden (bijvoorbeeld op snelle verkoop) of te maken krijgt met ontevredenheid indien het Earn-out Recht op de gepoolde inkomsten minder gunstig voor hen lijkt dan een participatie in het Master Fonds waaraan de Vastgoedobjecten van de Oude CV waarin zij participeerden zijn verkocht. Deze belangen kunnen mogelijk tegenstrijdig zijn aan de belangen van het Feeder Fonds en/of de Master Fondsen en de Participanten. Concreet is het bijvoorbeeld zo dat de Participanten eerst een preferent rendement van 12% per jaar op het door hen gestorte kapitaal uitgekeerd krijgen voordat opbrengsten uiteindelijk 50/50 aan de Participanten en de Earn-out Gerechtigden worden uitgekeerd (zie paragraaf 10.3). De Earn-out Gerechtigden hebben er daarom belang bij dat de Kapitaalstortingen van de Participanten minder lang uit blijven staan (en de Vastgoedobjecten sneller worden verkocht) omdat zij dan eerder uitkeringen van overwinst kunnen verwachten. De Participanten hebben mogelijk een ander belang: indien het langer duurt voordat de Kapitaalstortingen die zij hebben betaald zijn terugbetaald, dan loopt het aan de Participanten uitkeerbare totaalbedrag aan preferent rendement op.

7.18.4 Conflicten tussen de Beheerder en andere gelieerde partijen

De Beheerder en aan hem gelieerde partijen kunnen ook investeringsbeheerdersdiensten of adviserende diensten verlenen aan andere investeringsfondsen of cliënten en de Beheerder mag deze investeringsactiviteiten of adviserende diensten aan andere cliënten voortzetten gedurende de looptijd van het Fonds, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, andere investeringsfondsen, afzonderlijk beheerde accounts en co-investeringsmogelijkheden (voor cliënten die misschien wel of niet Participanten zijn in het Fonds) en wiens respectieve beleggingsbeleid misschien wel of niet hetzelfde of grotendeels soortgelijk is aan het beleggingsbeleid van het Fonds. Daarnaast mogen de Beheerder en de aan hem gelieerde partijen adviserende diensten verlenen aan cliënten op een discretionaire of niet-discretionaire wijze (i.e. kunnen zij aan cliënten advies geven over vastgoedbeleggingen en/of vastgoedportefeuille beheer activiteiten verrichten). Concreet beheert de Beheerder ook Arcona Property Fund N.V., Middle Europe Opportunity Fund II N.V. in liquidatie en Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (allen beleggingsinstellingen die in vastgoed beleggen, zij het in andere geografische regio's dan de Master Fondsen). Omdat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert, bestaat het risico dat de werkzame personen meer tijd aan het beheer van de ene beleggingsinstelling besteden ten koste van de tijd die anders naar bijvoorbeeld het Feeder Fonds en de Master Fondsen was gegaan. Onder meer door financiële incentives (zoals Winstdelingsvergoedingen) als regelingen te verwerken, probeert de Beheerder ervoor te zorgen dat de werkzame personen belang hebben ieder van de door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen adequaat te beheren. De financiële incentives die door de Beheerder voor de verschillende beleggingsinstellingen zijn overeengekomen zijn weliswaar van elkaar verschillende regelingen (zo zijn de niet-variabele beheervergoedingen die de Beheerder van de andere door hem beheerde beleggingsinstellingen ontvangt hoger dan de vaste beheervergoeding die de Beheerder van de Master Fondsen ontvangt, maar kan de Beheerder bij de andere door hem beheerde beleggingsinstellingen weer geen aanspraak maken op een Winstdelingsvergoeding), maar hebben allemaal hetzelfde doel: om de Beheerder een incentive te geven een zo hoog mogelijke waarde van het vastgoed te realiseren. Doordat de door de Beheerder overeengekomen vergoedingsregelingen de Beheerder allemaal stimuleren om een hogere activawaarde te realiseren, meent de Beheerder het risico te hebben gemitigeerd dat de bij haar werkzame personen gestimuleerd worden om meer tijd aan de overige beleggingsinstellingen dan aan het Fonds te besteden.

De Beheerder mag tevens transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Feeder Fonds, zoals bijvoorbeeld verkoop van vastgoedobjecten. Het is mogelijk dat de Beheerder hier een direct of indirect tegenstrijdig belang bij heeft. Een dergelijk tegenstrijdig belang kan bijvoorbeeld bestaan uit een financieel belang van de Beheerder aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de waarde van de vastgoedportefeuille en de exploitatie van de Vastgoedobjecten. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat vergoedingen, zoals winstdelingen, aan de Beheerder zijn verschuldigd indien de vastgoedobjecten worden verkocht.

7.18.5 Persoonlijke belangen van management van de Beheerder jegens het Feeder Fonds

Er zijn geen andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder,

of haar leden van het management (nader uiteengezet in hoofdstuk 14), en anderzijds het Feeder Fonds. De Beheerder is in het bezit van een conflict of interest policy waarvan een samenvatting is geplaatst op de website van de Beheerder.

7.19 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke juridische en economische rechten vanaf het moment van toetreding tot het Feeder Fonds, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Feeder Fonds wordt gerealiseerd;
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder, op de Stichting en de Master Stichtingen, onder meer door de opzegging van hen in hun functie; en
- de Beheerder heeft beleid en procedures opgesteld om te voldoen aan de vereisten zoals opgenomen in de AIFMD, zoals geïmplementeerd in de Wft, zoals ten aanzien van belangenconflicten, waardering, risicobeheer e.d. welke een billijke behandeling van de Participanten beogen te bevorderen.

7.20 Klachten

Voor klachten over het Feeder Fonds kan men zich richten tot de Beheerder. De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Feeder Fonds en/of de Beheerder opgesteld. De klachtenregeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder of te vinden op de website van het Feeder Fonds (www.acvastgoednederland.nl).

Klachten kunt u schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. De contactgegevens van de Beheerder luiden als volgt:

Arcona Capital Fund Management B.V.
De Entree 55
1101 BH AMSTERDAM
Telefoon: 020-820 47 20
E-mail: info@arconacapital.com
Website: <https://www.arconacapital.nl/>

7.21 Documentatie

Tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus is voor eenieder – en nadien voor de Participanten – na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de Fondsdokumentatie van het Feeder Fonds en de Master Fondsen (tevens via www.acvastgoednederland.nl);
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Stichting;
- statuten van de Master Stichtingen;
- klachtenregeling van de Beheerder;
- (eventuele) supplementen bij dit Prospectus; en
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van het Feeder Fonds opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via www.acvastgoednederland.nl).

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsdokumentatie alsmede de andere hierboven in deze paragraaf genoemde documenten verstrekt.

Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Feeder Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen. Verder wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van de vergunning verstrekt door de AFM.

De jaarrekeningen over 2019 en 2020 van het Feeder Fonds zijn middels verwijzing opgenomen in dit Prospectus en

worden op de website www.acvastgoednederland.nl geplaatst. Participanten kunnen deze jaarrekeningen en de halfjaarcijfers kosteloos bij de Beheerder verkrijgen.

De door de accountants gecontroleerde jaarrekeningen over de periode 2018 tot en met 2020 van de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus.

Het volledige overzicht van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie is als volgt:

- Het taxatierapport met betrekking tot AC Leeuwarden 5 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatieleeuwarden>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Den Haag 6 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatierdenhaag>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Dokkum 8 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedokkum>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC West 9 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedenhelder>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Paterswolde 10 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiepaterswolde>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Doorwerth 11 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedoorwerth>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Rotterdam 12 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatierotterdam>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Midden 14 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiearnhem>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Groningen 15 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiegroningen>
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2019 van het Feeder Fonds:
www.acvastgoednederland.nl/ACVN-jaarverslag2019
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2020 van het Feeder Fonds:
www.acvastgoednederland.nl/ACVN-jaarverslag2020
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2018 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2018
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2019 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2019
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2020 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2020

De gecontroleerde Special Purpose Financial Statements over 2019 van de Master Fondsen zijn opgenomen als Bijlage 7 en de gecontroleerde Special Purpose Financial Statements over 2019 van de Beheerder zijn opgenomen als Bijlage 8. De gecontroleerde samengestelde financiële balans per 31 december 2018, de samengestelde winst- en verliesrekening over 2018, het samengestelde kasstroomoverzicht over 2018 en het samengestelde vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de Master Fondsen en de Oude CVs zijn opgenomen als Bijlage 11.

Het niet-gecontroleerde vermogensmutatieoverzicht met betrekking tot de Beheerder over 2018 is opgenomen als Bijlage 9 en het niet-gecontroleerde kasstroomoverzicht met betrekking tot de Beheerder over 2018 is opgenomen als Bijlage 10.

7.22 Corporate Governance Code

Het Feeder Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Om die reden past het Feeder Fonds de Nederlandse corporate governance code niet toe.

7.23 Geen compensatie bij onjuiste berekeningen intrinsieke waarde(n)

Ingeval de Intrinsieke Waarde(n) onjuist berekend blijkt te zijn, worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd,

behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

7.24 Toepasselijk recht en geschillen

De Vastgoedobjecten die worden gehouden door de Master Fondsen waarin het Feeder Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Vastgoedobjecten, zoals geschillen met de verkopers ervan, de huurders of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen.

De Fondsdokumentatie en dit Prospectus worden beheerst door Nederlands recht. Geschillen met betrekking tot de Fondsdokumentatie en dit Prospectus zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland. De Nederlandse wetgeving (in het bijzonder het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) bevat rechtsinstrumenten die voorzien in de erkenning en tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten van bevoegde Nederlandse rechters jegens het Feeder Fonds en de Master Fondsen.

Op de huurovereenkomsten voor de Vastgoedobjecten is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd. Als voorwaarde geldt dat het vonnis een eindvonnis is in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis binnen de reikwijdte valt van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

7.25 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Feeder Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Feeder Fonds of de Beheerder.

Door of namens het Feeder Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Feeder Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Feeder Fonds zouden komen.

Voor zover het Feeder Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Feeder Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Peter H.J. Mars heeft aan één van de Participanten een lening verstrekt ter hoogte van EUR 37.500 welk bedrag door deze Participant is aangewend voor zijn investering in het Feeder Fonds. Deze lening heeft een rentepercentage van 12% en een initiële looptijd van twaalf maanden welke door de heer Mars en de betreffende Participant is verlengd tot aan de Tweede Emissie. De heer Mars overweegt om de door hem verstrekte lening van EUR 37.500 geheel of gedeeltelijk te laten terugbetalen in natura, door overdracht van maximaal 15 Participaties en minimaal 10 Participaties. In ieder geval zal iedere Participatie waarmee de heer Mars wordt terugbetaald het uitstaande leningsbedrag met EUR 2.500 verminderen. Indien de heer Mars in Participaties zal worden terugbetaald, zal hij op een gelijke wijze participeren als alle andere beleggers.

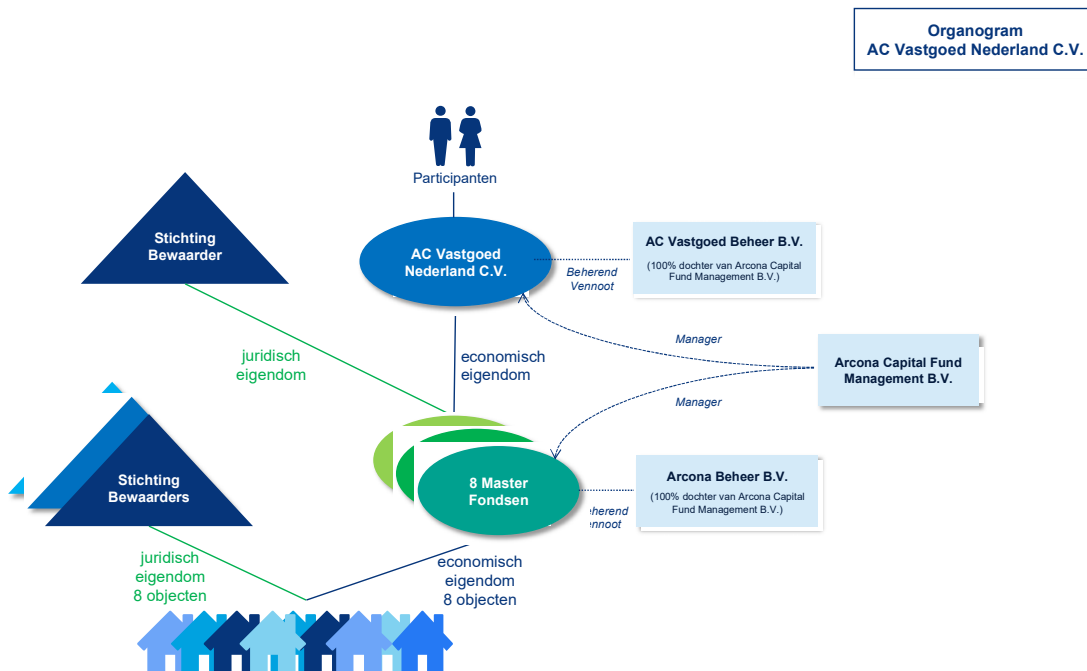
Met betrekking tot ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van het Feeder Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Mars, Barker en Visscher) is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de

uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

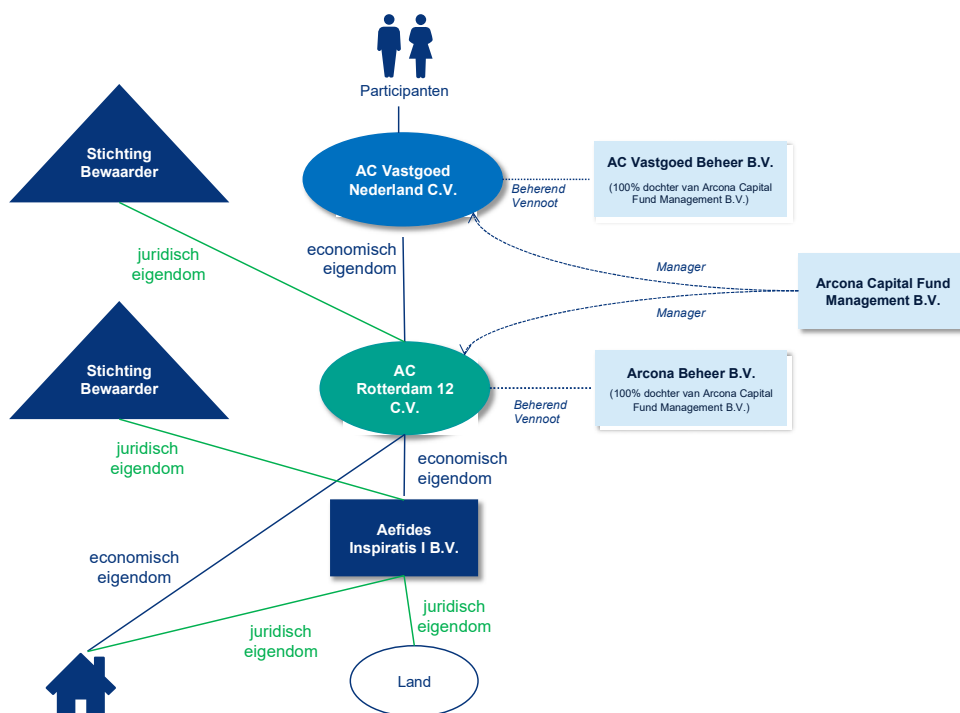
7.26 Juridische structuur

De juridische structuur van het Fonds is op de volgende pagina grafisch weergegeven.

Structuuroverzicht Master Fondsen (m.u.v. AC Rotterdam 12 C.V.)



Structuuroverzicht AC Rotterdam 12 C.V.



8 BELEGGINGSBELEID EN DE INVESTERING IN DE VASTGOEDOBJECTEN

8.1 Beleggingsstrategie en -doelstellingen;

Het Feeder Fonds belegt indirect uitsluitend (voor 100%) in de Vastgoedobjecten welke gezamenlijk worden gehouden door de negen (9) Master Fondsen. Het doel van de Master Fondsen is het doen van vastgoedbeleggingen. In overeenstemming met dit doel hebben de Master Fondsen in het kader van de herstructurering de Vastgoedobjecten verkregen. De portefeuille omvat negen (9) locaties, gelegen in de volgende plaatsen Arnhem, Den Haag, Den Helder, Dokkum, Doorwerth, Groningen, Leeuwarden, Paterswolde en Rotterdam.

Het Feeder Fonds is het eerste vastgoedfonds van de Beheerder dat investeert in Nederlands vastgoed. De Beheerder beheert nog een aantal andere vastgoedfondsen met een geïnvesteerd vermogen van circa EUR 132 miljoen per 31 december 2020 welke investeren in vastgoed in Midden-Europa.

De doelstelling van het Feeder Fonds is gericht op het behalen van positief beleggingsrendement om de Participanten te doen delen in de opbrengsten. De inkomsten van de Master Fondsen bestaan uit verhuur en – vooral – verkoopopbrengsten gegenereerd door de bestaande Vastgoedobjecten. Het Feeder Fonds zal geen aanvullende beleggingen doen naast de indirecte belegging in deze bestaande Vastgoedobjecten. Een wijziging van de doelstelling van het Feeder Fonds is slechts mogelijk nadat vijftien (75%) procent van de Participanten hiertoe heeft besloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 (in samenhang met artikel 11.2) van de Fondsdocumentatie.

De Beheerder hanteert de strategie om binnen een periode van drie (3) jaar alle Vastgoedobjecten te verkopen. De volgorde die de Beheerder in verkopen hanteert wordt bepaald door de specifieke kenmerken per Vastgoedobject zoals bijvoorbeeld de resterende looptijd van de huurcontracten op het Vastgoedobject of de bijdrage die het Vastgoedobject levert aan de cashflow van het Feeder Fonds. Onderstaand is de strategie voor een aantal Vastgoedobjecten toegelicht. De Beheerder is geenszins gebonden aan deze strategie en kan van deze strategie afwijken.

In 2021 wil de Beheerder de Vastgoedobjecten in Rotterdam en Arnhem verkopen. Het Vastgoedobject heeft dan nog een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van circa 3,5 jaar. Ook de verkoop van de kleinere Vastgoedobjecten in Den Helder, Dokkum en Leeuwarden staan voor 2021 gepland. Aangezien de Vastgoedobjecten in Dokkum (leegstand) en Den Helder (kort huurcontract dat op korte termijn opgezegd kan worden) specifieke situaties zijn, kan verkoop ook later plaatsvinden indien een koper zich (ongevraagd) aandient.

De verkoop van de hotels in Doorwerth en Paterswolde staat niet voor 2021 gepland. Het moment van verkopen is afhankelijk van het sentiment ten aanzien van hotels. Het hotel in Doorwerth en het hotel in Paterswolde hebben in 2022 nog een WALT (*weighted average lease term*) van respectievelijk acht (8) en vijf (5) jaar. De verkoop van het Vastgoedobject in Den Haag staat voor 2022/2023 gepland. De verkoop van het Vastgoedobject in Groningen (de automall) staat niet vóór 2022 gepland.

De enige beleggingsbeperkingen waaraan het Feeder Fonds is onderworpen zijn dat zij niet in andere dan de huidige assets mag beleggen en zij maximaal zal financieren tot een LTV-ratio van 75,0%. De achtergrond van de voornoemde beleggingsbeperkingen is mede gelegen in de achtergrond van de totstandkoming van het Feeder Fonds: uit een herstructurering. In het kader van deze herstructurering is ook de doelstelling uitgesproken om de Vastgoedobjecten binnen drie jaar na de Tweede Emissie te realiseren. Bij een dergelijke doelstelling past naar het oordeel van de Beheerder niet dat de portefeuille met nieuwe vastgoedobjecten wordt uitgebreid. Voor de herstructurering is bovendien een lening aangetrokken bij DRC. De LTV-ratio mocht bij aanvang van het Fonds maximaal 80% bedragen. Het Fonds streeft ernaar deze door DRC vereiste LTV-ratio verder te verlagen (zoals onder meer uiteen is gezet in paragraaf 12.4 van dit Prospectus).

Meer informatie over de wijziging van de beleggingsstrategie en/of het beleggingsbeleid van het Feeder Fonds is te vinden in paragraaf 7.15 van dit Prospectus.

8.2 De Vastgoedobjecten

Overeenkomstig het in paragraaf 8.1 hierboven beschreven doel investeert het Feeder Fonds in de verschillende Master Fondsen die ieder 1 van de Vastgoedobjecten (economisch) houden.

De Master Fondsen hebben het eigendom van het desbetreffende Vastgoedobject op 21 november 2018 verkregen op de in paragraaf 5.1 beschreven wijze. De Master Fondsen hebben voor de Vastgoedobjecten gezamenlijk EUR 51.328.487 betaald. Op welke wijze de Master Fondsen zijn gefinancierd is opgenomen in paragraaf 12.3. De waarde van de Vastgoedobjecten kan sterk fluctueren.

De Vastgoedobjecten hebben per 30 september 2020 (de taxatiedatum) een totaal verhuurbaar vloeroppervlak⁵⁷ van 58.479 m² waarvan per 31 december 2020 54.609 m² is verhuurd⁵⁸. De bezettingsgraad bedraagt derhalve 93,4%. Dit is voor een dergelijke vastgoedportefeuille een hoge bezettingsgraad. De verwachte bruto jaarlijkse huuropbrengst⁵⁹ van de Master Fondsen bedraagt per 31 december 2020 EUR 4,95 miljoen.

In Bijlage 6 treft u een totaaloverzicht van alle huurcontracten aan. De Vastgoedobjecten zijn ook getaxeerd. De taxatie is uitgevoerd door Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. Het taxatierapport is opgesteld op grond van bepaalde aannames en waarderingsmethodieken. Deze aannames en methodieken zijn vermeld in het taxatierapport van Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. De taxatie per 30 september 2020 voor de negen (9) Vastgoedobjecten kwam uit op EUR 53.790.000.

Master Fonds	Adres	Plaats	Taxatiewaarde 30 september 2020 In EUR
AC Leeuwarden 5 C.V.	Badweg 2 – 4	Leeuwarden	2.350.000
AC Den Haag 6 C.V.	Neherkade 3000 – 3140	Den Haag	10.100.000
AC Dokkum 8 C.V.	Rondweg 92	Dokkum	640.000
AC West 9 C.V.	Industrieweg 35	Den Helder	850.000
AC Paterswolde 10 C.V.	Groningerweg 19	Paterswolde	5.600.000
AC Doorwerth 11 C.V.	Kabeljauwallee 35	Doorwerth	7.300.000
AC Rotterdam 12 C.V.	Dynamostraat 16 – 18 – 22	Rotterdam	16.425.000
AC Midden 14 C.V.	Nieuwe Oeverstraat 65	Arnhem	3.200.000
AC Groningen 15 C.V.	Trondheimweg 5	Groningen	7.325.000
Totaal taxatiewaarde 30 september 2020			53.790.000

De taxatierapporten zijn middels verwijzing opgenomen en te downloaden via onderstaande links:

- Het taxatierapport met betrekking tot AC Leeuwarden 5 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatieleeuwarden>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Den Haag 6 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatierdenhaag>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Dokkum 8 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedokkum>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC West 9 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedenhelder>

⁵⁷ Op basis van de vierkante meters in het taxatierapport van Onafhankelijke Taxatie Nederland per 30 september 2020.

⁵⁸ In de 54.559 m² zit 399 m² welke volgens het taxatierapport van Onafhankelijke Taxateurs Nederland bestaat maar bij 100% verhuur van het kantoorgebouw Den Haag niet verhuurbaar is (zie paragrafen 7.21 en 8.2 voor de vindplaats van de taxatierapporten).

⁵⁹ De verwachte bruto huuropbrengst voor de periode november 2020 tot en met oktober 2021, op basis van 'normale huur' voor de hotels in Doorwerth en Paterswolde. Onder 'normale huur' voor de hotels wordt verstaan de huur die de huurders van de hotels onder normale marktomstandigheden aan het Fonds betalen. Indien de marktomstandigheden in negatieve zin veranderen kan dit een impact hebben van circa EUR 170.000 op de huur die de hotels gezamenlijk betalen. Een deel van de huur van de hotels is omzetafhankelijk.

- Het taxatierapport met betrekking tot AC Paterswolde 10 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiepaterswolde>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Doorwerth 11 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiedoorwerth>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Rotterdam 12 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatierotterdam>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Midden 14 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiearnhem>
- Het taxatierapport met betrekking tot AC Groningen 15 C.V.:
<http://www.acvastgoednederland.nl/taxatiegroningen>

De Vastgoedobjecten omvatten negen (9) locaties, gelegen in Leeuwarden, Den Haag, Dokkum, Den Helder, Paterswolde, Doorwerth, Rotterdam, Arnhem en Groningen. Hieronder is een beschrijving opgenomen van de Vastgoedobjecten, gecategoriseerd per Master Fonds dat het betreffende Vastgoedobject houdt.

AC Leeuwarden 5 C.V.

AC Leeuwarden 5 C.V. belegt in een kantoorgebouw gelegen aan de Badweg 2 en 4 in Leeuwarden. Het kantoorgebouw is verhuurd aan Stichting Jeugdhulp Friesland, Axentrix B.V., Stichting Gomarus College en Vodafone Libertel B.V. De huurcontracten met Stichting Jeugdhulp Friesland, Axentrix B.V., Stichting Gomarus College en Vodafone Libertel B.V. lopen respectievelijk op 31 augustus 2022, 31 december 2023, 11 augustus⁶⁰ 2022 en 31 december 2029 af. Het kantoorgebouw heeft per 31 december 2020 een bezettingsgraad van 74,8%.

Kenmerken gebouw Badweg 2 en 4 te Leeuwarden

Gebouwd in (jaar)	1990	Parkeerplaatsen (buiten)	108
Gereneveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	6.518	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	3.909	Taxatiewaarde 31 september 2020	EUR 2.350.000

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 liep op 31 december 2020 af en was formeel door de huurder opgezegd. Met Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland is een nieuw huurcontract voor zes (6) jaar tot 31 december 2026 afgesloten. 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 bijna 19 jaar. Het kantoorgebouw is per 31 december 2020 volledig verhuurd.

Kenmerken gebouw Neherkade 3000 – 3140, Stieltjesstraat 3, 3a te Den Haag

Gebouwd in (jaar)	1973	Parkeerplaatsen (buiten)	98
Laatste renovatie (jaar)	2019	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	6.655	Juridische status	Appartementsrecht
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	8.146	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 10.100.000

AC Dokkum 8 C.V.

AC Dokkum 8 C.V. belegt in een supermarkt/retail unit gelegen aan de Rondweg-West 92 in Dokkum. Het object staat sinds 31 december 2019 leeg.

⁶⁰ In de taxatie van 30 september staat als ingangsdatum 31 juli 2022. Dit was in eerste instantie de ingangsdatum in het contract, maar door latere vergunning verstrekking is deze 11 dagen opgeschoven.

De vloer van de parkeergarage is niet berekend op de druk van het grondwater. Als gevolg daarvan komt de vloer op bepaalde plekken omhoog. Reparatie is een kostbare exercitie. De kosten worden op minimaal EUR 248.000 geraamd. Het Fonds is momenteel niet voornemens om dit te investeren.

Alle opties liggen op dit moment op tafel zoals de verkoop in de huidige staat waarbij de locatie kan worden herontwikkeld voor woningen/appartementen en de vierkante meters retail, welke vastliggen in de gemeente Dokkum, verkocht kunnen worden.

Kenmerken gebouw Rond-West 92 te Dokkum

Gebouwd in (jaar)	2005	Parkeerplaatsen (buiten)	15
Gereneveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	50
Omvang plot (m ²)	2.518	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	1.365	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 640.000

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 Industrierweg 35, is volledig verhuurd aan Neptune Energy Netherlands B.V. Het huurcontract loopt op 30 november 2021 af, mits Neptune Energy Netherlands B.V. het huurcontract voor 31 augustus 2021 opzegt. Indien het huurcontract niet wordt opgezegd wordt het telkens met drie (3) maanden verlengd.

Kenmerken gebouw Industrierweg 35 te Den Helder

Gebouwd in (jaar)	1991	Parkeerplaatsen (buiten)	-
Gereneveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Omvang plot (m ²)	818	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	1.910	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 850.000

AC Paterswolde 10 C.V.

AC Paterswolde 10 C.V. belegt in een hotel gelegen aan de Groningerweg 19 in Paterswolde. Het hotel is volledig verhuurd aan Fletcher Hotel Exploitaties B.V. Het contract met Fletcher Hotel Exploitaties B.V. liep initieel tot 12 juli 2024 en is op 12 juni 2020 met drie jaar verlengd tot 12 juli 2027.

Het hotel is in het tweede kwartaal van 2020 enige tijd gesloten geweest. Dit heeft vanzelfsprekend invloed op de ontvangen huur over het gebroken boekjaar 2020 (van Fletcher Hotel Exploitaties B.V.), aangezien de huur deels variabel is en afhankelijk van de gerealiseerde omzet. In het gebroken boekjaar, lopend van 1 oktober 2019 tot en met 30 september 2020, is een huur in rekening gebracht van EUR 412.500 waar de afgelopen drie (3) jaren circa EUR 525.000⁶¹ per jaar aan huur in rekening is gebracht.

Kenmerken gebouw Groningerweg 19 te Paterswolde

Gebouwd in (jaar)	1888	Parkeerplaatsen (buiten)	111 ⁶²
Laatste renovatie (jaar)	2003	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	21.450	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	6.350	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 5.600.000

AC Doorwerth 11 C.V.

AC Doorwerth 11 C.V. belegt in een hotel gelegen aan de Kabeljauwallee 35 in Doorwerth. Het hotel is volledig verhuurd aan de Fletcher Hotel Exploitaties B.V. Het huurcontract loopt tot 13 juli 2030.

⁶¹ De Taxateur rekent met EUR 500.000

⁶² In het taxatierapport per 30 september 2020 worden de parkeerplaatsen voor de Vastgoedobjecten in Paterswolde, Doorwerth en Groningen niet genoemd. De reden hiervoor is dat huur niet uitgesplit is naar parkeerplaatsen.

Het hotel is in het tweede kwartaal van 2020 enige tijd gesloten geweest. Dit heeft invloed op de ontvangen huur over het gebroken boekjaar 2020 (van Fletcher Hotel Exploitaties B.V.), aangezien de huur deels variabel is en afhankelijk van de gerealiseerde omzet. In het gebroken boekjaar, lopend van 1 oktober tot en met 30 september 2020, is een huur in rekening gebracht van EUR 566.000 waar de afgelopen drie (3) jaren EUR 700.000 per jaar aan huur in rekening is gebracht.

Kenmerken gebouw Kabeljauwallee 35 te Doorwerth

Gebouwd in (jaar)	1935-1985	Parkeerplaatsen (buiten)	ca. 90
Laatste renovatie (jaar)	2019	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	47.245	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	8.628	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 7.300.000

AC Rotterdam 12 C.V.

AC Rotterdam 12 C.V. belegt in een modern kantoorgebouw aan de Dynamostraat 16-18-22 in Rotterdam. De grond van het kantoorgebouw wordt gehouden door Aefides Inspiratis I BV. Het gebouw is per 31 december 2020 aan Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond en Vastgoed Beheer PG B.V. verhuurd. Momenteel heeft AC Rotterdam 12 C.V. een makelaarsovereenkomst gesloten, onder voorwaarden gebruikelijk in de markt, met Colliers International Agency B.V. (KVK: 33009442) met het doel om het kantoorgebouw aan de Dynamostraat 16 – 18 – 22 te Rotterdam te verkopen in 2021.

Vastgoed Beheer PG B.V. huurt sinds 1 juli 2019 3.341 m² voor een periode van vijf (5) jaar. Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond heeft in 2019 het gehuurde oppervlak met 2.125 m² naar 7.354 m² uitgebreid. Ook de contractduur voor de initiële 5.229 m² is met 26 maanden verlengd, tot 30 september 2024. Daarnaast huurt Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond op de zesde verdieping 224 m² tot 31 december 2024. Het kantoorgebouw heeft daarmee per 31 december 2020 een bezettingsgraad van 87,7%.

Kenmerken gebouw Dynamostraat 16 - 18 - 22 te Rotterdam

Gebouwd in (jaar)	2007	Parkeerplaatsen parkeerdek	83
Gerenuveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	89
Grootte perceel (m ²)	3.064	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	12.437	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 16.425.000

AC Midden 14 C.V.

AC Midden 14 C.V. investeert in een kantoorgebouw in Arnhem. Het kantoorgebouw aan de Nieuwe Oeverstraat 65 is per 31 december 2020 voor 100% verhuurd. Stichting Reclassering Nederland huurt 1.928 m² (71,6%) en Stichting IrisZorg 766 m² (28,4%). Beide huurders hebben per 1 juni 2019 een (nieuw) huurcontract getekend. Stichting Reclassering Nederland tekende een contract voor tien jaar, Stichting IrisZorg voor vijf (5) jaar. Het kantoorgebouw is per 31 december 2020 volledig verhuurd.

Kenmerken kantoorgebouw Nieuwe Oeverstraat 65 te Arnhem

Gebouwd in (jaar)	1970	Parkeerplaatsen (buiten)	-
Gerenuveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	700	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	2.694	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 3.200.000

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 Capital Mobility Netherlands B.V. heeft de huur formeel opgezegd. Tot het einde van de looptijd van het huurcontract, zijnde 21 augustus 2023, zal dit zodoende geen negatieve invloed hebben op de opbrengsten van het Feeder Fonds. Daarna is de Beheerder voornemens om in overleg te treden met de Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V. om te

kijken of het afsluiten van een nieuw huurcontract, tegen een marktconforme huur, tot de mogelijkheden behoort. De Beheerder onderzoekt tevens de mogelijkheden om de locatie te verhuren aan derden.

Kenmerken gebouw Trondheimweg 5 te Groningen

Gebouwd in (jaar)	2008	Parkeerplaatsen (buiten)	50
Gerenuveerd (jaar)	-	Ondergrondse parkeerplaatsen	-
Grootte perceel (m ²)	13.825	Juridische status	Eigendom
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	13.040	Taxatiewaarde 30 september 2020	EUR 7.325.000

8.3 Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector

Sinds 10 maart 2021 is de nieuwe Verordening (EU) 2019/2088 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (*Informatieverschaffingsverordening*) (SFDR) van kracht. De SFDR is afkomstig uit het initiatief van de Europese Commissie om duurzame investeringen te stimuleren in de Europese Unie en is onderdeel van het Actie Plan voor Duurzame Financiering van de Europese Unie uit 2018.

Om te voldoen aan de SFDR heeft de Beheerder de ecologische, sociale en governance aspecten van het Feeder Fonds beoordeeld. Hierbij heeft de Beheerder de volgende aanbevelingen in kaart gebracht om te voldoen aan de SFDR. Het Feeder Fonds kwalificeert niet als Fonds dat ecologische of sociale kenmerken promoot of duurzame beleggingen tot doel heeft in de zin van artikel 8 of 9 van de SFDR.

Integratie van duurzame risico's (artikel 6(1) (a) SFDR)

Onder "duurzaamheidsrisico" wordt een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied verstaan, die indien deze zich voordoet, een wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken".

De Beheerder heeft procedures geïmplementeerd om duurzaamheidsrisico's in haar investeringsbeslissing te betrekken, zoals is neergelegd in het beleid van de Beheerder ter zake. Als onderdeel daarvan beoordeelt de riskmanagementafdeling van het Feeder Fonds de duurzaamheidsrisico's betrokken bij een mogelijke investering. De geïdentificeerde duurzaamheidsrisico's worden beoordeeld door de beleidsbepalers van de Beheerder als een zij een investeringsbeslissing nemen. Voor het Feeder Fonds zal dit beleid minder relevant zijn omdat het Feeder Fonds uitsluitend in de Master Fondsen investeert welke op hun beurt in de Vastgoedobjecten investeren en de investeringsbeslissingen terzake voor implementatie van de SFDR al zijn genomen. De onderliggende beleggingen van het Feeder Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

Waarschijnlijke impact van duurzaamheidsrisico's op het rendement (artikel 6(1) (b) SFDR)

De Beheerder heeft de duurzaamheidsrisico's geanalyseerd – alsmede extreme weer scenario's, natuurrampen, water crises, verspreiding van besmettelijke ziektes en schaarste aan hulpbronnen – van de Vastgoedobjecten. De Beheerder is van mening, hoofdzakelijk gebaseerd op de geografische locatie van de Vastgoedobjecten, en de aard van hun bestemming dat de waarschijnlijke impact van duurzaamheidsrisico's op het rendement van het Feeder Fonds laag is.

9 HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de totstandkoming van de historische financiële informatie, die kan worden opgemaakt uit de door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen, Special Purpose Financial Statements en/of (samengestelde) overzichten van het Feeder Fonds, de Master Fondsen, de Oude CVs en de Beheerder over de jaren 2018, 2019 en 2020. Hoewel het samengestelde overzicht van de Master Fondsen en de Oude CVs over 2018 en de Special Purpose Financial Statements van de Master Fondsen over 2019 zijn opgesteld door een accountant, is het vanwege het karakter van het samengestelde overzicht en de Special Purpose Financial Statements vanuit accounting perspectief niet mogelijk daarover een volledige accountantsverklaring af te geven en om daarop een toelichting te geven.

9.1 Overzicht van opgenomen historische financiële informatie

Dit Prospectus bevat de volgende historische financiële informatie die middels verwijzing is opgenomen:

- Het gecontroleerde jaarverslag over 2019 van het Feeder Fonds:
www.acvastgoednederland.nl/ACVN-jaarverslag2019
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2020 van het Feeder Fonds:
www.acvastgoednederland.nl/ACVN-jaarverslag2020
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2018 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2018
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2019 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2019
- Het gecontroleerde jaarverslag over 2020 van de Beheerder:
www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2020

De gecontroleerde Special Purpose Financial Statements over 2019 van het Feeder Fonds zijn opgenomen als Bijlage 7 en de gecontroleerde Special Purpose Financial Statements over 2019 van de Beheerder zijn opgenomen als Bijlage 8. De gecontroleerde samengestelde financiële balans per 31 december 2018, de samengestelde winst- en verliesrekening over 2018, het samengestelde kasstroomoverzicht over 2018 en het samengestelde vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de Master Fondsen en de Oude CVs zijn opgenomen als Bijlage 11.

Het niet-gecontroleerde vermogensmutatieoverzicht met betrekking tot de Beheerder over 2018 is opgenomen als Bijlage 9 en het niet-gecontroleerde kasstroomoverzicht met betrekking tot de Beheerder over 2018 is opgenomen als Bijlage 10.

9.2 De historische financiële informatie van het Feeder Fonds

Dit Prospectus bevat de gecontroleerde cijfers van het Feeder Fonds over de periode van 19 juli tot en met 31 december 2019 en over 2020. De gecontroleerde cijfers over 2019 en 2020 zijn middels verwijzing in het Prospectus opgenomen. Dat de cijfers over 2019 slechts betrekking hebben op voornoemde periode komt doordat het Feeder Fonds pas is aangegaan op 19 juli 2019. In het tijdvak daarvoor bestond het Feeder Fonds niet en heeft het dus geen activiteiten ontplooit. De Beheerder is echter van mening dat voor een geïnformeerde beoordeling van een investering in de Participaties die met dit Prospectus worden aangeboden ook de historische financiële informatie van de tien (10) Master Fondsen en tien (10) Oude CVs over geheel 2018 en de tien (10) Master Fondsen over geheel 2019 van belang is.

9.3 De historische financiële informatie van de Master Fondsen en de Oude CVs

9.3.1 Ratio voor het overleggen van de historische financiële informatie van de Master Fondsen en Oude CVs

De reden waarom de Beheerder van mening is dat Participanten naast de historische financiële informatie met betrekking tot het Feeder Fonds ook de historische financiële informatie van de tien (10) Master Fondsen en tien (10) Oude CVs over 2018 en de tien (10) Master Fondsen over 2019 nodig hebben voor een goede beoordeling van een belegging in de Participaties, is dat het Feeder Fonds en de gekozen feeder-master structuur zijn ontstaan in 2018 als uitkomst van de herfinanciering en herstructurering van de Oude CVs tot één Fonds (nu bestaande uit het Feeder Fonds en negen Master

Fondsen) dat in een gepoolde portefeuille met Vastgoedobjecten investeert (zoals nader beschreven in Hoofdstuk 5). Deze Vastgoedobjecten werden immers eerst gehouden door de Oude CVs, waarvan de Master Fondsen het na herfinanciering hebben verkregen. Daardoor worden de Vastgoedobjecten nu gehouden door de Master Fondsen en niet door het Feeder Fonds direct. Het Feeder Fonds houdt slechts Participaties A en Participaties B in de Master Fondsen. De financiële toestand van de Master Fondsen is daarom van belang voor (potentiële) Participanten: feitelijk belegt het Feeder Fonds immers niet in de Vastgoedobjecten maar in de Master Fondsen.

De Master Fondsen hebben de Vastgoedobjecten op hun beurt in het kader van de in Hoofdstuk 5 beschreven herstructurering en -financiering in 2018 van de Oude CVs verkregen (waarbij de hoge financieringen die destijds ten behoeve van de aanschaf van de Vastgoedobjecten waren aangegaan, zijn afgelost en kwijtgescholden). De historische financiële gegevens van de Master Fondsen en die van de herstructurering van de Oude CVs naar de Master Fondsen zijn daarom ook relevant om een investering in Participaties in het Feeder Fonds te kunnen beoordelen. De herstructurering en -financiering van de Vastgoedobjecten heeft bovendien al in 2018 plaatsgevonden en, hoewel de Participaties A en B in de negen (9) Master Fondsen pas sinds 20 september 2019 (de eerder gedefinieerde Aanvangsdatum Eerste Emissie) door het Feeder Fonds worden gehouden, bestaan de Master Fondsen dus al langer dan het Feeder Fonds. Met betrekking tot de Master Fondsen en de toedracht van de herfinanciering en -structurering is dus sprake van historische financiële informatie die een veel langer tijdvak beslaat dan met betrekking tot het Feeder Fonds. Dit Prospectus bevat daarom ook de historische financiële informatie over 2018 met betrekking tot de Master Fondsen en de Oude CVs en over 2019 met betrekking tot de Master Fondsen nu deze van belang kunnen zijn voor een Participant om een betere beleggingsbeslissing te nemen.

9.3.2 Ratio achter het overleggen van de historische financiële informatie in de vorm van een samengesteld financieel overzicht over 2018 en in de vorm van de Special Purpose Financial Statements over 2019

In plaats van de afzonderlijke historische financiële informatie per Master Fonds en Oude CV te overleggen, overlegt de Beheerder de historische financiële informatie van de tien (10) Master Fondsen en tien (10) Oude CVs over het gehele jaar 2018 in de vorm van een samengesteld financieel overzicht en van de tien (10) Master Fondsen over het gehele jaar 2019 in de vorm van de Special Purpose Financial Statements. Het samengestelde financiële overzicht over 2018 en de Special Purpose Financial Statements over 2019 zijn ontleend aan de individuele jaarrekeningen over 2018 en 2019 van de verschillende Master Fondsen en Oude CVs die allen door een accountant zijn gecontroleerd en allen een getrouw beeld geven van de financiële gegevens van de betreffende Master Fondsen en Oude CVs. De Beheerder overlegt de historische financiële informatie in voornoemde vormen om de onderstaande redenen.

Om een representatief beeld te schetsen van 2018 beslaat het samengestelde financieel overzicht van de Master Fondsen en de Oude CVs over 2018 het gehele jaar 2018 (dus ook voordat de Master Fondsen bestonden en de Vastgoedobjecten nog door de Oude CVs werden gehouden). Daardoor zijn de verschillende mutaties die hebben plaatsgevonden met betrekking tot de financiering van de Vastgoedobjecten (in het kader van de herfinanciering en -structurering in het jaar 2018) goed kenbaar. Om een representatief beeld over het jaar 2019 te verschaffen, beslaan de Special Purpose Financial Statements van de Master Fondsen het gehele jaar 2019 (in plaats van zich te beperken tot het jaarverslag van het Feeder Fonds dat over de periode van 19 juli 2019 tot en met 31 december 2019 loopt waarin de historische gegevens van de Master Fondsen met betrekking tot de periode vanaf 20 september 2019 geconsolideerd worden).

Voorts heeft de Beheerder ervoor gekozen om de historische financiële informatie van de Master Fondsen en de Oude CVs over 2018 te overleggen in de vorm van een samengesteld financieel overzicht en van de Master Fondsen over 2019 in de Special Purpose Financial Statements in plaats van separate jaarverslagen van ieder van de Master Fondsen en Oude CVs over de voornoemde periodes. De Beheerder is namelijk van mening dat dit de inzichtelijkheid van de historische financiële gegevens voor u als Participant sterk bevordert. Allereerst omdat het eenvoudiger is één enkele set historische financiële gegevens te bekijken in plaats van de jaarverslagen van alle afzonderlijke entiteiten welke nu onderdeel uitmaken van de structuur of bij de herfinanciering en -structurering betrokken waren. Daarnaast is het voor u als Participant goed om te zien welke vermogensmutaties hebben opgetreden door toedoen van de herfinanciering en -structurering (van tien afzonderlijke vennootschappen naar één gepoolde structuur) en dit is het best zichtbaar in een samengesteld financieel overzicht van alle Master Fondsen en Oude CVs over 2018. Daarbij komt dat de Master Fondsen allemaal partij zijn bij de Faciliteit en in dat kader hoofdelijk aansprakelijk zijn. Kortom: de Master Fondsen dragen gezamenlijk de financieringslasten onder de Faciliteit en de hele portefeuille dient een positief resultaat te behalen

voordat de Participanten winstuitkeringen tegemoet kunnen zien op hun Participatie. Een individuele beoordeling van de financiële cijfers per Master Fonds kan bij een positief resultaat voor potentiële Participanten daarom ook een vertekend beeld voor de Participant weergeven. De Beheerder heeft beoogd het voorgaande te voorkomen door de historische financiële gegevens te overleggen in de vorm van een samengesteld financieel overzicht over 2018 en in de vorm van de Special Purpose Financial Statements over 2019 en het geconsolideerd jaarverslag van het Feeder Fonds en de Master Fondsen over 19 juli 2019 tot en met 31 december 2019. Tot slot merkt de Beheerder op dat de historische financiële gegevens in voornoemde vormen meer overeenkomen met de geconsolideerde historische financiële gegevens van de Master Fondsen welke zijn opgenomen in de historische financiële gegevens van het Feeder Fonds. Dit stelt u als belegger daarom veel beter in staat om de historische financiële gegevens over de jaren 2018, 2019 en 2020 met elkaar te vergelijken. De bij KOERS! Strategische accountants B.V. werkzame accountant heeft het gecontroleerde samengestelde financieel overzicht van de Master Fondsen en de Oude CVs over 2018 getekend. De Accountant heeft de Special Purpose Financial Statements van de Master Fondsen over 2019 getekend.

Het gevolg van het overleggen van de historische financiële informatie in voornoemde vormen is wel dat de accountants vanuit accounting perspectief geen volledig accountantsverslag kunnen opmaken en een toelichting kunnen geven ten aanzien van de historische financiële informatie over 2018 en 2019. Een volledig accountantsverslag en toelichting ontbreekt derhalve in dit Prospectus. Wel heeft de Beheerder in paragraaf 9.5 hieronder een toelichting opgenomen over de balans (activazijde en passivazijde), de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zoals opgenomen in de gecontroleerde samengestelde financiële overzichten van het Feeder Fonds en de Master Fondsen over 2018 en de Special Purpose Financial Statements over 2019 en in de gecontroleerde jaarrekening van het Feeder Fonds en de Master Fondsen over 2019 en 2020.

9.4 De historische financiële gegevens van de Beheerder

De Beheerder overlegt de financiële gegevens van haarzelf over de boekjaren 2018, 2019 en 2020.

9.5 Overzicht van bedrijfsresultaten en de financiële toestand

Deze paragraaf bevat een toelichting van de Beheerder op de voornaamste historische financiële informatie (in Euro's), die kan worden opgemaakt uit door de accountant gecontroleerde jaarrekeningen en/of (samengestelde) overzichten van het Feeder Fonds, de Master Fondsen, de Oude CVs en de Beheerder over de jaren 2018, 2019 en 2020. De toelichtingen in deze paragraaf zijn toelichtingen op de balans (activazijde en passivazijde), de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zoals opgenomen in voornoemde jaarrekeningen en/of (samengestelde) overzichten. De toelichtingen beschrijven in chronologische volgorde de volgens de Beheerder belangrijkste financiële gebeurtenissen over de genoemde periode en welke gevolgen zij hadden op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht.

Zoals blijkt uit de toelichtingen die in dit hoofdstuk 9 zijn gegeven, zijn de handelingen van de Beheerder er tot op heden op gericht geweest om de Vastgoedobjecten van het Fonds te herfinancieren en -structureren om tot verkoop van de Vastgoedobjecten over te gaan. Vanaf 2019 is de Beheerder aangevangen met de verwezenlijking van het doel om de Vastgoedobjecten binnen een periode van (destijds nog) vijf (5) jaar te verkopen. Per 31 december 2020 zijn zes (6) van de oorspronkelijk 15 Vastgoedobjecten uit de geherstructureerde vastgoedportefeuille verkocht.

9.5.1 Toelichting op het boekjaar 2018

Samengestelde balans per 31 december 2018

	31-12-2018 in EUR
Vastgoedbeleggingen	61.475.000
Overige vorderingen	1.881.283
Overlopende activa	395.569
Totaal vorderingen	2.276.852
Liquide middelen	1.080.283
TOTAAL ACTIVA	64.832.135
Groepsvermogen	11.715.961
Latente belastingverplichtingen	382.071
Totaal voorzieningen	382.071
Schulden aan kredietinstellingen	45.790.122
Langlopende schulden	45.790.122
Schulden aan kredietinstellingen	4.369.570
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	217.009
Schulden aan overige verbonden maatschappijen	1.242.344
Belastingen en premies sociale verzekeringen	25.876
Overige schulden en overlopende passiva	1.089.182
Kortlopende schulden	6.943.981
TOTAAL PASSIVA	64.832.135

Activa – Vastgoedbeleggingen

Per 31 december 2018 belegde het Feeder Fonds via de Master Fondsen in 15 Vastgoedobjecten. De waarde van deze vastgoedbeleggingen daalde ten opzichte van 2017 met een bedrag van EUR 945.000 tot een totale waarde van EUR 61.475.000. Dit werd onder andere veroorzaakt doordat het niet mogelijk was om te investeren in de Vastgoedobjecten omdat de verstrekkers van de Oude Financiering daarvoor geen liquide middelen wilden vrijgeven. De waarde van het Vastgoedobject in Dokkum daalde van EUR 2.000.000 naar EUR 930.000 door het aflopende huurcontract.

Activa – Liquide middelen

De liquide middelen, oftewel het saldo op de bankrekeningen circa één (1) maand na de gerealiseerde afkoop bedroeg per 31 december 2018 EUR 1.080.283. Uitkeringen waren destijds niet toegestaan. Het saldo was beperkt. De verstrekkers van de Oude Financiering hebben zich een groot gedeelte van de overtollige liquide middelen toegeëigend.

Passiva – Eigen vermogen

Het eigen vermogen per 31 december 2018 bedroeg EUR 11.715.961. Het eigen vermogen van de 10 Oude CV's was door de continue waardedalingen van de Vastgoedobjecten in de jaren daarvoor steeds verder negatief geworden. Het enige alternatief was om de met de verstrekkers van de Oude Financiering een afkoop proberen overeen te komen. De afkoop is vervolgens in november 2018 gerealiseerd. Het eigen vermogen is door de afkoop van de Oude Financiering gestegen naar EUR 11,7 miljoen. Dit getal komt ongeveer overeen met de gerealiseerde korting op de afkoop van de Oude

Financiering voor ca EUR 51,3 miljoen ten opzichte van de taxatiewaarde van de Vastgoedobjecten (ca EUR 62 miljoen). De solvabiliteit eind 2018 was 18,1%.⁶³

Passiva – Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen, zoals de schuld onder de Faciliteit aan DRC, was eind 2018 de originele som van EUR 46.240.000 minus geamortiseerde kosten van de verkrijging van de Faciliteit. De schuld aan de leningverstrekkers was EUR 4.450.000 minus de rentevordering (EUR 74.032) en de kosten (EUR 6.398) die Arcona Tien heeft gemaakt om de bankrekening aan te houden.

Samengestelde winst- en verliesrekening over 2018

	2018
	in EUR
Opbrengsten uit beleggingen	6.015.097
Servicekosten	-/- 592.473
Exploitatiekosten	-/- 1.048.846
Totaalopbrengst uit beleggingen	4.373.778
Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	13.164.031
Som der bedrijfsopbrengsten	17.537.809
Lasten in verband met beheer van beleggingen	-/- 491.038
Rentelasten en soortgelijke kosten	43.127.767
Overige bedrijfskosten	-/- 1.222.709
Som der bedrijfskosten	41.414.020
Resultaat voor belastingen	58.951.829
Belastingen	-/- 29.163
Resultaat	58.922.666

Samengestelde winst- en verliesrekening - Huuropbrengsten

Het huurcontract voor het Vastgoedobject in Rotterdam liep op 31 oktober 2017 af. Hierdoor is het Vastgoedobject in Rotterdam leeg komen te staan. Door de ontstane leegstand in het Vastgoedobject in Rotterdam en de olopende leegstand in de rest van de vastgoedportefeuille waren de huurinkomsten en overige opbrengsten in 2018 EUR 6.015.097.

Samengestelde winst- en verliesrekening – Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten bedroegen EUR 43.127.767. Naast de verschuldigde rente over de Oude Financiering in 2018 bestond dit bedrag uit de 'bate' naar aanleiding van het afkopen van de Oude Financiering van ongeveer EUR 97,5 miljoen voor circa EUR 51,3 miljoen. Door deze 'bate' werd eind 2017 het eigen vermogen van bijna EUR 33 miljoen negatief weer positief (EUR 11,7 miljoen). Dit betreft een eenmalige post.

⁶³ De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen.

Samengesteld kasstroomoverzicht over 2018

	2018
	In EUR
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Bedrijfsresultaat	58.922.666
<u>Aanpassingen voor:</u>	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	11.272.030
Niet gerealiseerde afwaarderingen	-/- 8.729.341
Bate herfinanciering	-/- 46.112.104
Mutatie voorzieningen	-/- 4.506.482
Mutatie vorderingen	-/- 469.403
Mutatie kortlopende schulden (excl. kortlopende deel)	-/- 37.130.438
Totaal aanpassingen	-85.675.738
Niet-betaalde rentelasten resp. amortisatie transactiekosten	-/- 478.927
Investerings in vastgoedbeleggingen	41.645.850
Mutatie vooruitbetalingen op investeringen in vastgoed	-/- 45.378.813
Investerings in financiële vaste activa	-/- 107.199
Verkopen vastgoedbeleggingen	48.038.500
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	16.966.339
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Kapitaalstorting	1.000
Rechtstreekse vermogensmutatie	-/- 14.328.434
Ontvangen van kredietinstellingen	46.240.000
Ontvangen van groepsmaatschappijen	176.800
Aflossing investeringslening huurder	-/- 68.625
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-/- 50.682.106
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 18.661.365
Mutatie geldmiddelen	-/- 1.695.026
Geldmiddelen per aanvang periode	2.775.309
Mutatie liquide middelen	-/- 1.695.026
Geldmiddelen per einde periode	1.080.283

Samengestelde kasstroomoverzicht – Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

In 2018 heeft de herstructurering en herfinanciering plaatsgevonden. Door de herstructurering (verkoop van het economisch eigendom van de Vastgoedobjecten van de Oude CVs naar de Master Fondsen) en de herfinanciering (aflossing van de Oude Financiering en aantrekken van de Faciliteit van DRC) zijn in het samengesteld kasstroomoverzicht grote bedragen opgenomen. Zo zijn onder andere een 'Bate herfinanciering' van circa EUR 46 miljoen alsmede een 'Verkoop van Vastgoedbeleggingen' van ruim EUR 48 miljoen in het samengesteld kasstroomoverzicht zichtbaar. Deze 'verkoop' betrof dus de overdracht van het (economisch) eigendom van de Oude CVs naar de Master Fondsen. Het saldo uit beleggingsactiviteiten in 2018 werd daarmee positief, te weten EUR 16.966.853.

Samengestelde kasstroomoverzicht – Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestond eind 2018 uit een mindering van EUR 18.661.879. In 2018 is namelijk EUR 46.240.000 ontvangen van DRC. Daarnaast is er in 2018 afgelost op de Oude Financiering (EUR 50.682.620). Het

negatieve saldo van de kasstroom uit financieringsactiviteiten moet in combinatie worden gezien met het positieve saldo van de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

Samengesteld kasstroomoverzicht – Mutatie geldmiddelen

De liquide middelen zijn eind 2018 verminderd met een bedrag van EUR 1.695.026. Vanwege de overeengekomen afkoop van de Oude Financiering is het saldo op liquide middelen in 2018 afgenomen. De afspraak met de verstrekkers van de Oude Financiering was dat een groot deel van de beschikbare liquide middelen op de bankrekeningen van de Oude CVs aan de verstrekkers van de Oude Financiering overgemaakt zou worden.

9.5.2 Toelichting op het boekjaar 2019

Nu de gegevens over boekjaar 2019 in 2020 zijn gepubliceerd en de COVID-19 pandemie ten tijde van publicatie juist was aangebroken, was het voor de Beheerder en de controlerende accountants nog niet duidelijk welke invloed de COVID-19 pandemie zou hebben op de cijfers in het jaarverslag van de Beheerder en van de Feeder Fonds.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus m.b.t. de Beheerder over 2019

Ten aanzien van de COVID-19 pandemie heeft de Beheerder in haar gecontroleerde jaarverslag over 2019 daarom onderstaande, toelichtende paragraaf, 'Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus' opgenomen, welke onderdeel uitmaakt van de controleverklaring:

“Het coronavirus heeft ook invloed op Arcona Capital Fund Management B.V. In de paragraaf inzake gebeurtenissen na balansdatum op pagina 35 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Arcona Capital Fund Management B.V. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.”

Op pagina 35 van de jaarrekening worden de volgende gebeurtenissen na balansdatum beschreven:

“Waar het jaar 2020 als een normaal jaar begon werd dit in maart 2020 snel ingehaald door de COVID-19 pandemie. Hierdoor ontstond een geheel andere dynamiek waardoor beoogde initiatieven zoals de verkoop van onroerend goed en een tweede geplande emissie voor AC Vastgoed Nederland C.V. voorlopig noodgedwongen vooruitgeschoven moesten worden.

Arcona Capital Fund Management B.V. is afhankelijk van de beheervergoedingen die zij ontvangt vanuit de door haar beheerde beleggingsinstellingen. Op basis van de contractuele vergoedingen en de cashflow van deze fondsen verwacht Arcona Capital Fund Management B.V. in 2020 voldoende inkomen te ontvangen om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De verwachting voor 2020 is dat wederom winst gemaakt zal worden. Deze jaarrekening is derhalve ook opgesteld op basis van continuïteitsprincipe.

Als gevolg van de situatie omtrent COVID-19 is er voor de vennootschap een mogelijk risico op dalingen van de beheervergoedingen (en incidentele opbrengsten). Op dit moment is er op het niveau van de beheerde beleggingsinstellingen geen indicatie voor een dusdanige verslechtering van de financiële prestaties dat zij niet in staat zouden zijn om de beheervergoedingen te kunnen voldoen. Per balansdatum heeft ACFM EUR 289.473 beschikbare liquide middelen. Dit stelt ACFM in staat een deel van de personeelsbeloningen en overige kosten voor 2020 te kunnen voldoen. Een eventuele terugval van de beheervergoedingen in 2020 kan hiermee worden opgevangen. Arcona Capital Fund Management B.V. kan een mogelijke verlaging van de beheervergoeding en incidentele opbrengsten in 2020 opvangen.”

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus m.b.t. het Feeder Fonds over 2019

Ten aanzien van de COVID-19 pandemie heeft het Feeder Fonds in controleverklaring bij de Special Purpose Financial Statements de onderstaande, toelichtende paragraaf, 'Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus' opgenomen, welke onderdeel uitmaakt van de controleverklaring:

“In de toelichting “Toekomstparagraaf en invloed van de COVID-19 pandemie” op pagina [9]6 in de jaarrekening⁶⁴ heeft het management de toegenomen schattingsonzekerheid als gevolg van de invloed van het coronavirus op de aard en betrouwbaarheid van voor het management beschikbare informatie ter ondersteuning bij het maken van schattingen toegelicht. Als gevolg van het coronavirus is de bandbreedte van redelijkerwijs mogelijke veronderstellingen die ten grondslag liggen aan deze schattingen groot. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.”

Toelichting in de jaarrekening m.b.t. het Feeder Fonds over 2019 op gebeurtenissen na balansdatum

De door de Beheerder in het jaarverslag op pagina 96 gegeven toelichting noemt ten aanzien van het jaar 2019 de volgende belangrijke gebeurtenissen na balansdatum:

1. *De volgende vastgoedbeleggingen Beilen zijn in (Bathoorn 2) en Groningen (Leonard Springerlaan 27) zijn in januari 2020 verkocht:*
 - a. *Beilen, Bathoorn 2 voor een verkoopprijs van EUR 850.000;*
 - b. *Groningen, Leonard Springerlaan 27 voor een verkoopprijs van EUR 2.150.000;*
 - c. *Heerenveen, Abe Lenstraboulevard 42-44 voor een verkoopprijs van EUR 1.150.000.*
2. *Gedurende de eerste maanden van 2020 is het virus COVID-19 virus wereldwijd uitgebroken. Voor nadere informatie over deze gebeurtenis na balansdatum verwijzen wij naar de paragraaf "Toekomstparagraaf en invloed van de COVID-19 pandemie" in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2019.*
3. *Vanwege de pandemie van COVID-19 en de maatregelen die de Nederlandse regering heeft genomen, zijn hotels enkele weken gesloten en kunnen ze nu onder strikte bepalingen weer geopend worden. Deze gebeurtenissen kunnen ertoe leiden dat de variabele huur, afhankelijk van de door huurder gerealiseerde omzet, lager uitvalt dan verwacht. Dit kan betekenen dat de voorwaardelijke vordering van EUR 74.487 per 31 december 2019, zoals toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, in 2020 aangepast zal moeten worden.*
4. *Er is een Letter of Intent getekend met een geïnteresseerde partij voor de verkoop van de vastgoedbelegging in Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65. Een mogelijke verkoop van deze vastgoedbelegging wordt niet voor het einde van het tweede kwartaal 2020 verwacht.*

In het bijzonder voor de belangrijke gebeurtenis beschreven onder nummer vier hierboven geldt dat deze gebeurtenis nu niet langer meer relevant is: de verkoop van de vastgoedbelegging in Arnhem is namelijk niet doorgegaan. Deze toelichting is dus ingehaald door de feiten.

Naast voornoemde paragraaf en toelichting, laat de vermogenstoestand van het Feeder Fonds zich volgens de Beheerder goed als volgt toelichten. De Beheerder heeft voor onderstaande toelichting gebruik gemaakt van de gegevens uit de Special Purpose Financial Statements over 2019

⁶⁴ De Beheerder heeft de verwijzing uit de controleverklaring bij de Special Purpose Financial Statements gecorrigeerd: de hier geciteerde paragraaf uit de Special Purpose Financial Statements verwijst namelijk abusievelijk naar pagina 6 van de jaarrekening (waar geen toelichting is opgenomen). Zoals onder meer blijkt uit de controle verklaring die bij de jaarrekening zelf is opgenomen is de bedoelde toelichting niet op pagina 6 van de jaarrekening maar op pagina 96 van het jaarverslag opgenomen (het jaarverslag van de Beheerder is te raadplegen op www.acvastgoednederland.nl/ACFM-jaarverslag2019).

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

	31-12-19 in EUR
Vastgoedbeleggingen	61.495.000
Som der beleggingen	61.495.000
Overige vorderingen	223.249
Overlopende activa	1.203.692
Totaal vorderingen	1.426.941
Materiele vaste activa	37.500
Liquide middelen	3.637.530
	3.675.030
TOTAAL ACTIVA	66.596.971
Groepsvermogen	18.245.418
Latente belastingverplichtingen	436.464
Overige voorzieningen	128.052
Totaal voorzieningen	564.516
Schulden aan kredietinstellingen	42.878.232
Overige schulden	1.792.968
Langlopende schulden	44.671.200
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	779.302
Schulden aan overige verbonden maatschappijen	6.883
Belastingen en premies sociale verzekeringen	149.789
Overige schulden en overlopende passiva	2.179.864
Kortlopende schulden	3.115.837
TOTAAL PASSIVA	66.596.971

Activa – Vastgoedbeleggingen

Per 31 december 2019 belegde het Feeder Fonds via de Master Fondsen in 13 Vastgoedobjecten. In 2019 zijn de Vastgoedobjecten in Almere en Haarlem verkocht. De waarde van de vastgoedbeleggingen steeg ten opzichte van 2018 met EUR 20.000. De waarde van deze 13 Vastgoedobjecten was eind 2018 EUR 58.525.000. Dit betekent dat de waarde van de 13 Vastgoedobjecten, die zich eind 2019 nog in portefeuille bevonden, met EUR 2.970.000 is gestegen. De belangrijkste reden voor deze stijging was de bezettingsgraad die in 2019 steeg, van 77,4% eind 2018 naar 92,6% eind 2019.

Activa – Liquide middelen

Door verhuurtransacties en het innen van achterstallig huur uit 2018 steeg het saldo liquide middelen naar een bedrag van EUR 3.637.530. Uitkeringen hebben niet plaatsgevonden.

Passiva – Eigen vermogen

Het eigen vermogen steeg naar een bedrag van EUR 18.245.418. De stijging werd veroorzaakt door de verkopen van de Vastgoedobjecten in Almere en Haarlem boven taxatiewaarde en de waardestijging van de overige 13 Vastgoedobjecten. De solvabiliteit eind 2019 was 27,4% verbeterde daarmee t.o.v. 2018.

Passiva – Schulden aan kredietinstellingen

De schuld aan de kredietinstellingen, te weten de Faciliteit aan DRC, was door de verkopen van de Vastgoedobjecten in Haarlem en Almere afgenomen tot een bedrag van EUR 42.878.232. De schuld aan de leningverstrekkers is op 21 september 2019 omgezet in commanditair kapitaal.

Pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

	2019
	in EUR
Opbrengst uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	5.852.798
Doorberekende servicekosten	219.343
Servicekosten	-/- 358.491
Exploitatiekosten	-/- 634.213
Totaalopbrengst uit beleggingen	5.079.437
Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	1.863.290
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	2.613.906
Som der bedrijfsopbrengsten	9.556.633
Lasten in verband met beheer van beleggingen	-/- 146.683
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 4.149.463
Overige bedrijfskosten	-/- 1.283.039
Som der bedrijfskosten	-/- 5.579.185
Resultaat voor belastingen	3.977.448
Belastingen	-/- 54.393
Resultaat	3.923.055

Pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening - Huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten stegen ten opzichte van 2018 tot een bedrag van EUR 5.852.798, door voornamelijk verhuur van leegstand bij de Vastgoedobjecten in Rotterdam en Den Haag. Door de verstrekte incentives aan de (nieuwe) huurders bleek de stijging ten opzichte van 2018 nog beperkt. De huren in 2019 waren tegen marktniveau terwijl de ontvangen huur in de jaren daarvoor voor een aantal Vastgoedobjecten boven het marktniveau lag.

Verdere stijging van de bruto huuropbrengsten was destijds niet aannemelijk aangezien de bezettingsgraad voor een dergelijke portefeuille al hoog lag. Daarnaast was het de verwachting dat de bruto huuropbrengsten de volgende jaren nog verder zouden dalen als gevolg van de strategie om verschillende Vastgoedobjecten te verkopen.

Pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening – Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten bedroegen EUR 4.149.463. Dit bedrag bestond uit de verschuldigde en betaalde rente over de Faciliteit van de DRC en de rente over de verstrekte leningen van de 22 leningverstrekkers.

Pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

	2019
	In EUR
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	
Bedrijfsresultaat	3.923.055
<u>Aanpassingen voor:</u>	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-/- 4.879.756
Mutatie voorzieningen	182.445
Mutatie vorderingen	-/- 187.047
Mutatie kortlopende schulden (excl. kortlopende deel)	1.608.185
Totaal aanpassingen	646.882
Niet-betaalde rentelasten resp. amortisatie transactiekosten	678.509
Investerings in vastgoedbeleggingen	-/- 440.244
Mutatie vooruitbetalingen op investeringen in vastgoed	-/- 37.500
Verkopen vastgoedbeleggingen	5.300.000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	6.147.647
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-/- 3.590.400
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 3.590.400
Mutatie geldmiddelen	2.557.247
Geldmiddelen per aanvang periode	1.808.283
Mutatie liquide middelen	2.557.247
Geldmiddelen per einde periode	3.637.530

Pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht – Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Het saldo uit beleggingsactiviteiten in 2019 bedroeg EUR 6.147.647. De verkoop van de Vastgoedobjecten in Haarlem en Almere voor een bruto verkoopprijs van EUR 5.300.000 zorgde ervoor dat de kasstroom uit beleggingsactiviteiten in 2019 positief was. In 2019 werd geïnvesteerd in de Vastgoedobjecten (EUR 440.244).

Pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht – Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De kasstroom uit financieringsactiviteiten bestond eind 2019 uit een mindering van EUR 3.590.400. Uit de verkoop van de twee Vastgoedobjecten werd bijna EUR 3,6 miljoen afgelost op de Faciliteit van DRC.

Pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht – Mutatie geldmiddelen

De liquide middelen zijn eind 2019 toegenomen met een bedrag van EUR 2.557.247. Het saldo liquide middelen steeg omdat een deel van de opbrengst van de verkoop van Vastgoedobjecten vrij beschikbaar was voor het Fonds. De liquide middelen werden onder andere gebruikt voor 'Investerings in vastgoedbeleggingen'.

9.5.3 Toelichting op het boekjaar 2020

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus m.b.t. het Feeder Fonds over 2020

Ten aanzien van de COVID-19 pandemie heeft het Feeder Fonds in haar gecontroleerde jaarverslag over 2020 de onderstaande, toelichtende paragraaf, 'Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus' opgenomen, welke onderdeel uitmaakt van de controleverklaring:

"In de toelichting met betrekking tot de 'toekomstparagraaf en invloed van de COVID-19 Pandemie' in de jaarrekening heeft het management de toegenomen schattingsonzekerheid als gevolg van de invloed van het

coronavirus op de aard en betrouwbaarheid van voor het management beschikbare informatie ter ondersteuning bij het maken van schattingen toegelicht. Als gevolg van het coronavirus is de bandbreedte van redelijkerwijs mogelijke veronderstellingen die ten grondslag liggen aan deze schattingen groot. In dit kader heeft de onafhankelijke taxateur ook een materiële waarderingsonzekerheid opgenomen in de waarderingsrapporten. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.”

De Beheerder heeft de huidige impact van het coronavirus en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht in de verschillende jaarverslagen. Zij geeft aan dat het op dit moment niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed is van de COVID-19 pandemie is op de financiële prestaties en gezondheid van het Feeder Fonds en op de marktwaarde van de Vastgoedobjecten op de lange termijn.

Balans per 31 december 2020

	31-12-20 in EUR
Vastgoedbeleggingen	53.247.735
Som der beleggingen	53.247.735
Overige vorderingen	274.448
Overlopende activa	970.289
Totaal vorderingen	1.244.737
Liquide middelen	3.812.952
Overige activa	3.812.952
TOTAAL ACTIVA	58.305.424
Groepsvermogen	16.210.960
Latente belastingverplichtingen	554.637
Overige voorzieningen	258.436
Totaal voorzieningen	813.073
Schulden aan kredietinstellingen	37.526.839
Overige schulden	1.792.968
Langlopende schulden	39.319.807
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	347.966
Belastingen en premies sociale verzekeringen	100.481
Overige schulden en overlopende passiva	1.513.137
Kortlopende schulden	1.961.584
TOTAAL PASSIVA	58.305.424

Activa – Vastgoedbeleggingen

Per 31 december 2020 belegde het Feeder Fonds via de Master Fondsen in 9 Vastgoedobjecten. In 2020 zijn de Vastgoedobjecten in Groningen (Leonard Springerlaan), Beilen, Heerenveen en Amsterdam verkocht. De taxatiewaarde van de negen Vastgoedobjecten in portefeuille daalde per 31 december 2020 ten opzichte van 2019 met EUR 870.000, van EUR 54.660.000 naar EUR 53.790.000. Eén van de redenen lijkt de invloed van COVID-19 op de waarde van het Vastgoedobject (hotel) in Doorwerth. De taxatiewaarde van het Vastgoedobject in Doorwerth daalde met EUR 350.000. Ook daalde de taxatiewaarde van het Vastgoedobject in Dokkum met EUR 290.000 vanwege de problemen met de constructie van de vloer van de parkeergarage.

Activa – Liquide middelen

Het saldo van de liquide middelen nam toe tot een bedrag van EUR 175.422. Alle in rekening gebrachte huur tot 31 december 2020 werd ontvangen. Uitkeringen hebben niet plaatsgevonden.

Passiva – Eigen vermogen

Het eigen vermogen daalde naar een bedrag van EUR 16.210.960. Het eigen vermogen daalde door de waardedaling van de Vastgoedobjecten. De waardedaling van het Vastgoedobjecten werd veroorzaakt door de lagere bruto huuropbrengsten in 2020 ten opzichte van dezelfde periode in 2019, onder andere door het aflopen van het huurcontract in Dokkum per 31 december 2019 en de lagere huur van de hotels in Doorwerth en Paterswolde. De ontvangen huur van de hotels daalde door de lagere gerealiseerde omzet en de verstrekte huurkorting van één maand. De solvabiliteit per 31 december 2020 was 27,8% en bleef daarmee min of meer stabiel t.o.v. 2019.

Passiva – Schulden aan kredietinstellingen

De omvang van de Faciliteit van DRC nam in 2020 verder af tot een bedrag van EUR 37.490.877 door aflossingen uit de verkopen van de Vastgoedobjecten in Beilen, Heerenveen en Groningen (Leonard Springerlaan).

Winst- en verliesrekening over 2020

	2020 in EUR
Opbrengst uit beleggingen	
Bruto huuropbrengsten	4.951.071
Doorberekende servicekosten	224.480
Servicekosten	-/- 346.024
Exploitatiekosten	-/- 690.272
Totaalopbrengst uit beleggingen	4.139.255
Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	1.496.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen	
Vastgoedbeleggingen	-/- 3.503.363
Overige bedrijfsopbrengsten	109.721
Som der bedrijfsopbrengsten	2.241.957
Lasten in verband met beheer van beleggingen	-/- 170.540
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 3.084.559
Overige bedrijfskosten	-/- 911.165
Som der bedrijfskosten	-/- 4.166.264
Resultaat voor belastingen	-/- 1.924.307
Belastingen	-/- 110.151
Resultaat	-/- 2.034.458

Winst- en verliesrekening – Huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten werden negatief beïnvloed door huurkorting aan de twee hotels, de lagere gerealiseerde omzet door de hotels en daarmee een lagere huur van de hotels en het wegvallen van de huur van Jumbo Supermarkten in Dokkum. Door de verkoop van twee (2) Vastgoedobjecten in de tweede helft van 2019 en vier (4) Vastgoedobjecten in 2020 daalde de huur ten opzichte van 2019 met EUR 923.482.

Winst- en verliesrekening – Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten bedroegen EUR 3.084.559. De rente over de Faciliteit, verschuldigd aan DRC, daalde in 2020. Dit werd veroorzaakt door een lagere LTV waardoor de rente van 7,75% naar 7,25% daalde. Door de aflossing uit de verkopen in eind 2019 en in 2020 werd de Faciliteit lager en daarmee de te betalen rente lager.

Kasstroomoverzicht over 2020

	2020
	In EUR
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-/- 2.034.458
Bedrijfsresultaat	
<u>Aanpassingen voor:</u>	
Waardeveranderingen van beleggingen	1.569.672
Mutatie voorzieningen	248.558
Mutatie vorderingen	182.204
Mutatie kortlopende schulden (excl. kortlopende deel)	-/- 1.195.610
Totaal aanpassingen	-/- 1.229.634
Niet-betaalde rentelasten resp. amortisatie transactiekosten	130.206
Investerings in vastgoedbeleggingen	-/- 1.193.551
Verkopen vastgoedbeleggingen	7.950.000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	5.657.021
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	-/- 5.481.599
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 5.481.599
Mutatie geldmiddelen	175.422
Geldmiddelen per aanvang periode	3.637.530
Mutatie liquide middelen	175.422
Geldmiddelen per einde periode	3.812.952

Kasstroomoverzicht – Kasstroom uit beleggingsactiviteiten

Het saldo uit beleggingsactiviteiten in 2020 bedroeg EUR 5.657.021. In 2020 zijn vier Vastgoedobjecten verkocht voor een bruto verkoopprijs van EUR 7.950.000. Ook werd substantieel geïnvesteerd in de Vastgoedobjecten ter waarde van EUR 1.193.551. Voor de komende jaren staan ook substantiële investeringen in de Vastgoedobjecten gepland. Voor de komende jaren meent de Beheerder dat er een positieve kasstroom uit beleggingsactiviteiten verwacht mag worden aangezien de strategie van het Fonds is om de negen (9) resterende Vastgoedobjecten op een termijn van drie (3) jaar te verkopen.

Kasstroomoverzicht – Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Uit verkopen is EUR 5.481.599 afgelost op de Faciliteit van DRC.

Kasstroomoverzicht – Mutatie geldmiddelen

De mutatie van de liquide middelen bedroeg eind 2020 een bedrag van EUR 175.422. Door de verkoop van de vier (4) Vastgoedobjecten zijn de liquide middelen verder gestegen.

10 RENDEMENT EN UITKERINGEN

10.1 Aanwending van opbrengsten

De opbrengst uit de exploitatie en verkoop van de verschillende Vastgoedobjecten wordt, na aflossing van de Faciliteit en de vaststelling en aftrek van kosten, door de Master Fondsen op de Participaties A en B uitgekeerd aan het Feeder Fonds. Het Feeder Fonds gebruikt deze uitkeringen vervolgens weer om (na aftrek van kosten) de Participanten uitkeringen te doen (voor zover het Feeder Fonds uitkeringen op Participaties A ontvangt) of de vorderingen van Earn-out Gerechtigden te kunnen betalen (voor zover het Feeder Fonds uitkeringen op Participaties B ontvangt). Een toelichting op de uitkeringen die het Feeder Fonds van de verschillende Master Fondsen ontvangt is opgenomen in paragraaf 12.4. Uitkeringen zullen alleen worden gedaan indien en voor zover het opgebrachte rendement en liquiditeitspositie van het Feeder Fonds daarin volgens de Beheerder kunnen voorzien. Het Feeder Fonds heeft vanaf het moment dat het is aangegaan geen uitkeringen gedaan.

10.2 Het Earn-out Recht

Het (economisch) eigendom van de Vastgoedobjecten is door de Master Fondsen in het kader van een herstructurering verkregen van de Oude CVs (zoals hiervoor uiteengezet in paragraaf 5.3). De vergaderingen van participanten van de verschillende Oude CVs hebben ingestemd met de herstructurering onder meer omdat zij daarvoor een vordering tot betaling van een earn-out vergoeding van het Feeder Fonds verkregen (het eerder gedefinieerde Earn-out Recht). Dit Earn-out Recht werd door het Feeder Fonds aan de Oude CVs betaald ter verkrijging van de Participaties A en B die de Oude CVs in de verschillende Master Fondsen houden. De Oude CVs zijn inmiddels geliquideerd en de verschillende uittredende participanten daarin hebben een *pro rata* gedeelte van het Earn-out Recht uitgekeerd gekregen (de eerder gedefinieerde Earn-out Gerechtigden). De Earn-out Gerechtigden verkregen op die manier een vordering op het Feeder Fonds tot betaling van alle uitkeringen die het Feeder Fonds op de Participaties B van de verschillende Master Fondsen ontvangt.

10.3 Winstverdeling

Uitkeringen op de Participaties en betaling op het Earn-out Recht worden betaald uit de cashflow uit verkoop en verhuur van een Vastgoedobject die resteert na (gedeeltelijke) aflossing van de Faciliteit, betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten en belasting en betaling van een vergoeding (Verkoopvergoeding en mogelijke Winstdelingsvergoeding (zoals beiden gedefinieerd in paragrafen 16.5 en 16.6) aan de Beheerder (**Vrije Cashflow**). De Beheerder verwacht opbrengsten vooral te genereren met de verkoop van de Vastgoedobjecten.

Deze Vrije Cashflow wordt als volgt aangewend voor uitkering aan Participanten of betaling aan Earn-out Gerechtigden:

- (a) Ten eerste voor een preferent rendement (1) aan de Participanten totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten op grond van deze eerste trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om ieder van de Participanten tenminste 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 bij de Tweede Emissie totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten op grond van deze derde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten een bedrag uit te keren gelijk aan het gestorte kapitaal van de Participanten;
- (d) Ten vierde voor een preferent rendement aan de Participanten totdat het cumulatieve bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten op grond van deze vierde trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om de Participanten een totaalbedrag uit te keren gelijk aan een vergoeding van 12% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten, berekend vanaf het moment van de Tweede Emissie;

- (e) Ten vijfde een uitkering aan de Participanten tot het bedrag dat is uitgekeerd aan de Participanten op grond van deze vijfde trede gelijk is aan het Voorschot; en
- (f) Tot slot (i) 50% van de resterende winst (de Overwinst) 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.

Het voorgaande winstverdelingsmechanisme tussen de Participanten en de Earn-out Gerechtigden kan schematisch als volgt worden weergegeven:

Participanten		Earn-out Gerechtigden
a	6,0% op jaarbasis over de omvang van de Tweede Emissie vanaf sluitingsdatum Tweede Emissie tot 24 maanden daarna	
b		4,0% over oorspronkelijke inleg (EUR 1.792.968) ⁶⁵
c	De omvang van de Tweede Emissie	
d	12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement ⁶⁶	-
e	Uitkering aan Participanten dat gelijk is aan het Voorschot aan Earn-Out Gerechtigden	
f	50% van de overwinst	50% van de overwinst ⁶⁷

Het bovenstaande schema is indicatief en dient er uitsluitend toe de gekozen winstverdeling beter inzichtelijk te maken. Aan het bovenstaande schema kunnen geen rechten worden ontleend.

De historische rendementen die door het Feeder Fonds en de Master Fondsen zijn behaald zijn aangehecht als Bijlage 4.

10.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Feeder Fonds naar haar oordeel voor tenminste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

⁶⁵ Betaling van het Voorschot is alleen mogelijk als het Vastgoedobject in Rotterdam of Den Haag succesvol (in 2021) wordt verkocht.

⁶⁶ Ter voorkoming van misverstanden merkt de Beheerder op dat het 12% preferent rendement (of ieder ander bedrag dat uitkeerbaar is op grond van bovenstaande distributiewaterval) slechts een rekenkundige eenheid is dat wordt aangewend om de verdeling van opbrengsten te verwezenlijken. Indien er geen opbrengsten zijn, dan zal dit preferent rendement ook niet worden uitgekeerd.

⁶⁷ De reeds uitbetaalde 4,0% (earn-out) wordt in mindering gebracht op de overwinst aan de Earn-out Gerechtigden.

11 FISCALE ASPECTEN

11.1 Nederlandse fiscale aspecten

Deze paragraaf behandelt uitsluitend de voornaamste Nederlandse fiscale gevolgen van het verkrijgen, in eigendom houden en vervreemden van Participaties in het Feeder Fonds op of na de datum van dit Prospectus. Deze paragraaf beoogt niet ieder aspect van belastingheffing te beschrijven dat voor een bepaalde Participant van belang zou kunnen zijn. Fiscale aspecten zijn complex, en de fiscale gevolgen van de deelname voor een bepaalde Participant hangen af van diens specifieke omstandigheden. Een Participant wordt dan ook met klem aangeraden zijn eigen belastingadviseur te raadplegen voor een volledig begrip van de fiscale gevolgen van de deelname in het Feeder Fonds, waaronder de toepasselijkheid en gevolgen van Nederlandse belastingwet- en regelgeving. De Nederlandse belastingwet- en regelgeving kan zijn weerslag hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Waar in dit overzicht de termen “Nederland” en “Nederlands” worden gebruikt, hebben deze alleen betrekking op het Europese deel van het Koninkrijk der Nederlanden. Voor toepassing van deze samenvatting wordt aangenomen dat het Feeder Fonds en de Master Fondsen zijn georganiseerd en dat hun activiteiten worden uitgeoefend zoals uiteen is gezet in het Prospectus. Veranderingen in de organisatiestructuur of in de manier waarop het Feeder Fonds en de Master Fondsen hun activiteiten uitoefenen, kan de geldigheid van de inhoud van deze samenvatting aantasten. Deze samenvatting zal niet worden aangepast om zulke eventuele veranderingen weer te geven.

Dit overzicht is gebaseerd op Nederlandse belastingwet- en regelgeving (met uitzondering van niet gepubliceerde jurisprudentie) zoals deze van kracht is op de datum van dit Prospectus. De belastingwet- en regelgeving waarop dit overzicht is gebaseerd, kan wijzigen, mogelijk met terugwerkende kracht. Dergelijke wijzigingen kunnen de geldigheid van de inhoud van deze samenvatting aantasten.

Deze paragraaf over Nederlandse fiscale aspecten behandelt niet de Nederlandse fiscale gevolgen voor een persoon die:

- (i) een persoon is die krachtens specifieke wettelijke toerekeningsbepalingen in Nederlandse belastingwetgeving voor Nederlandse belastingdoeleinden geacht wordt eigenaar te zijn van een Participatie;
- (ii) in beginsel onderworpen is aan Nederlandse vennootschapsbelasting, maar in relatie tot inkomsten uit een Participatie geheel of gedeeltelijk specifiek is vrijgesteld van deze belasting
- (iii) een beleggingsinstelling is zoals gedefinieerd in de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;
- (iv) een Participatie in eigendom heeft in verband met een lidmaatschap van een raad van bestuur of een raad van commissarissen, een dienstbetrekking, een fictieve dienstbetrekking of een managementfunctie;
- (v) voor toepassing van de Nederlandse belasting een aanmerkelijk belang heeft of geacht wordt te hebben in AEFIDES Inspiratis I B.V. In het algemeen heeft een persoon een aanmerkelijk belang indien (a) deze persoon, in het geval van een particulier, al dan niet tezamen met zijn partner of een van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn (met inbegrip van pleegkinderen) of die van zijn partner voor Nederlandse belastingdoeleinden – direct of indirect houder is, of wordt geacht te zijn, van 5% of meer van de aandelen, of van enige soort aandelen, in AEFIDES Inspiratis I B.V., of van rechten om direct of indirect een dergelijk aandelenbelang te verwerven of winstbewijzen die betrekking hebben op ten minste 5% van de jaarwinst of op ten minste 5% van wat bij liquidatie wordt uitgekeerd, of (b) deze persoon de aandelen, rechten om direct of indirect aandelen te verwerven of winstbewijzen in AEFIDES Inspiratis I B.V. houdt na de toepassing van een doorschuifregeling;ⁱ of
- (vi) een lichaam is voor Nederlandse vennootschapsdoeleinden en op Aruba, Curaçao of Sint-Maarten is gevestigd.

11.2 Belastingpositie van het Feeder Fonds

Voor Nederlandse vennootschapsbelastingdoeleinden kwalificeren het Feeder Fonds en de Master Fondsen, op basis van de beperkte overdraagbaarheid van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten zoals vastgelegd in de respectievelijke fondsdocumentatie als ‘besloten’ commanditaire vennootschappen. Als zodanig worden zij als ‘transparant’ voor Nederlandse vennootschaps- en inkomstenbelastingdoeleinden beschouwd. Fiscale transparantie houdt in dat het Feeder Fonds (met uitzondering van AEFIDES Inspiratis I B.V., zie verder hieronder) niet zelfstandig belastingplichtig is, maar in plaats daarvan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale

positie, waarbij de bezittingen en schulden (en resultaten) van het Feeder Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van de omvang en duur van hun investering in het Feeder Fonds.

Zoals reeds in Hoofdstuk 8 beschreven, heeft Master Fonds Rotterdam 12 C.V. een afwijkende structuur in de zin dat het juridische eigendom van de betreffende onroerende zaken niet door een stichting worden gehouden, maar door AEFIDES Inspiratis I B.V., als ook de juridische en economische eigendom van de grond waarop deze onroerende zaken zijn gebouwd. AEFIDES Inspiratis I B.V. is een regulier belaste vennootschap voor Nederlandse vennootschapsbelastingdoeleinden. Als zodanig worden niet de bezittingen en schulden van AEFIDES Inspiratis I B.V. aan de Participanten toegerekend naar rato van de omvang en duur van hun investering in het Feeder Fonds, maar de door Master Fonds Rotterdam 12 C.V. in economisch eigendom gehouden aandelen in AEFIDES Inspiratis I B.V.

In de Fondsdocumentatie is het unaniem toestemmingsvereiste opgenomen. Dit houdt in dat alle Participanten én de Beheerder toestemming dienen te verlenen (actief of stilzwijgend) voor iedere wijziging in de onderlinge verhouding tussen de Participanten en voor de toetreding of vervanging door derden. Het Feeder Fonds en de Master Fondsen kwalificeren daardoor in beginsel als fiscaal transparant. Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsdocumentatie, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden zonder unanieme toestemming. De Nederlandse fiscale gevolgen hiervan worden in deze paragraaf niet verder geadresseerd.

11.3 Dividendbelasting

Uitkeringen door het Feeder Fonds zijn niet onderworpen aan Nederlandse dividendbelasting of enige andere inhouding of aftrek van belasting van welke aard ook opgelegd, geheven of ingehouden door Nederland of enige politieke afdeling of belastingautoriteit van, of in, Nederland, behoudens voor zover de betalingen door het Feeder Fonds bestaan uit uitdelingen van winst door AEFIDES Inspiratis I B.V.

Uitdelingen van winst door AEFIDES Inspiratis I B.V. zijn belast met 15% dividendbelasting, tenzij een beroep kan worden op een vrijstelling of vermindering aan de bron op basis van de nationale wet of een belastingverdrag dat van toepassing is. Tot 'uitdelingen van winst' behoren voor toepassing van deze paragraaf onder meer alle uitdelingen in geld of in natura, daaronder ook begrepen verkapte uitdelingen, en terugbetalingen van kapitaal voor zover dat niet als gestort kapitaal voor dividendbelastingdoeleinden wordt aangemerkt.

11.4 Belastingen op inkomsten en vermogenswinsten voor inwoners van Nederland

11.4.1 Natuurlijk personen

Een Participant die inwoner is of geacht wordt inwoner te zijn van Nederland voor Nederlandse belastingdoeleinden is volledig onderworpen aan Nederlandse inkomstenbelasting, als die persoon een natuurlijk persoon is, of Nederlands vennootschapsbelasting, als die persoon een rechtspersoon of een entiteit is, met inbegrip van een vereniging, een personenvennootschap en een fonds voor gemene rekening, dat belastbaar is als een juridische entiteit, zoals beschreven in de samenvatting hieronder.

Natuurlijk personen die inkomsten uit onderneming (worden geacht te) genieten

Alle voordelen die een natuurlijk persoon geniet of wordt geacht te genieten uit of in verband met een Participatie die toerekenbaar zijn aan een onderneming waar die natuurlijk persoon winst uit verkrijgt, als ondernemer of als medegerechtigde tot het vermogen van een onderneming, anders dan als aandeelhouder, zijn in beginsel belast met inkomstenbelasting in Box 1 tegen progressieve tarieven tot 49,50%.

Natuurlijk personen die belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden (worden geacht te) genieten

Alle voordelen die een natuurlijk persoon geniet of wordt geacht te genieten uit of in verband met een Participatie die belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden vormen zijn in beginsel belast met inkomstenbelasting in Box 1 tegen progressieve tarieven tot 49,50%.

Een natuurlijk persoon kan onder meer worden geacht belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden te genieten uit of verband houdende met een Participatie indien de wijze van zijn of haar investering normaal actief vermogensbeheer te buiten gaat.

Overige natuurlijk personen

Indien de Participant een natuurlijk persoon is wiens situatie hierboven in deze paragraaf 'Nederlandse Fiscale Aspecten – Belastingen op inkomsten en vermogenswinsten voor inwoners van Nederland' nog niet is beschreven, dan vormt de waarde van zijn of haar pro rata deelname middels de Participatie in de onderliggende bezittingen en schulden van het Fonds onderdeel van de rendementsgrondslag voor de berekening van het voordeel uit sparen en beleggen (Box 3). Verwezen wordt in dit kader naar de paragraaf 'Nederlandse Fiscale Aspecten – Belastingpositie van het Feeder Fonds hierboven.

Het voordeel uit sparen en beleggen wordt berekend aan de hand van een fictief rendement, op basis van progressieve percentages van 1,9% tot 5,69%, dat wordt belast tegen een tarief van 30%. Daadwerkelijke voordelen uit of verband houdende met een Participatie zijn niet belast met inkomstenbelasting.

11.4.2 Entiteiten

Voordelen die worden genoten of geacht te zijn genoten uit of in verband met een Participatie door een rechtspersoon of een entiteit, met inbegrip van een vereniging, een personenvennootschap en een fonds voor gemene rekening, dat belastbaar is als een juridische entiteit, zijn in beginsel belast met vennootschapsbelasting.

11.5 Schenk- en erfbelasting

Er is Nederlandse schenk- of erfbelasting verschuldigd over een verkrijging of fictieve verkrijging van een Participatie bij wege van een schenking van, of bij het overlijden van, een Participant die in Nederland woonachtig is of dat wordt geacht te zijn, indien in het geval van een schenking de Participant op het tijdstip van de schenking weliswaar voor de toepassing van Nederlandse schenk- of erfbelasting niet in Nederland woonachtig is of wordt geacht te zijn, maar op een later tijdstip woonachtig in Nederland wordt of wordt geacht te zijn en binnen 180 dagen na de dag van schenking komt te overlijden.

Een schenking van een Participatie onder een opschortende voorwaarde wordt voor de toepassing van Nederlandse schenkbelasting en Nederlandse erfbelasting geacht te zijn gedaan op het moment dat de opschortende voorwaarde wordt vervuld.

11.6 Registratiebelasting en heffingen

Er is geen Nederlandse registratiebelasting, overdrachtsbelasting, kapitaalsbelasting of soortgelijke belasting of heffing, anders dan gerechtskosten, verschuldigd in verband met de ondertekening en/of executie (met inbegrip van gerechtelijke procedures en de tenuitvoerlegging van een buitenlands vonnis door een Nederlandse rechter) van de documenten met betrekking tot de verwerving van een Participatie, of de overdracht van Participaties alsmede toetreding en uittreding van Participanten, behalve dat Nederlandse overdrachtsbelasting verschuldigd kan zijn bij het verwerven of overdragen van Participaties indien de verkrijger van de Participatie (a) een rechtspersoon is die, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon voor overdrachtsbelastingdoeleinden, of (b) een natuurlijk persoon is die, al dan niet tezamen met zijn partner of een van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn (met inbegrip van pleegkinderen) en in de tweede graad van de zijlijn, een belang van ten minste een derde in het Fonds gaat houden.

12 RAPPORTAGE

12.1 Algemeen

Het boekjaar van het Feeder Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar stelt de Beheerder een balans en een winst- en verliesrekening op overeenkomstig de eisen van de Wft en de daarop gebaseerde wet- en regelgeving. Deze stukken worden voorzien van een verklaring omtrent getrouwheid afgegeven door een accountant aangesteld overeenkomstig de eisen van de Wft en de daarop gebaseerde wet- en regelgeving, te benoemen door de Beheerder.

De balans en de winst- en verliesrekening van het Feeder Fonds worden, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering (digitaal) aan de Participanten toegestuurd en binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de Vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Feeder Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

Het jaarverslag van de Master Fondsen worden eveneens voorzien van een accountantsverklaring en zijn op verzoek beschikbaar voor iedere belanghebbende. De vaststelling van de jaarrekening van de Master Fondsen geschiedt door de Vergadering van Participanten van de Master Fondsen.

In de jaarrekening van het Feeder Fonds wordt verslag gedaan van de Intrinsieke Waarde(n) van het Feeder Fonds. Na de Aanvangsdatum Tweede Emissie wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Feeder LPA dat toestaat), de Intrinsieke Waarde(n) van de Participaties onverwijld op de website van het Feeder Fonds (www.acvastgoednederland.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke Waarde(n) plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de Intrinsieke Waarde en de Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde van het Feeder Fonds – en daarmee van de Participaties – zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in het taxatierapport zijn beschreven (zie paragrafen 7.21 en 8.2 voor de vindplaats van de taxatierapporten). Er worden ook halfjaarcijfers van het Feeder Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website www.acvastgoednederland.nl.

12.2 Risicobeheer

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven van het participeren in het Feeder Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Feeder Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Feeder Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Feeder Fonds en de Participanten.

12.3 Hefboomfinanciering

De Vastgoedobjecten waarin het Feeder Fonds indirect heeft belegd, zijn voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor circa 70,0% van de financieringsbehoefte (i.e. de Faciliteit). Onder de huidige Faciliteit aangaan met DRC dienen de Master Fondsen aan een drietal financieringsconvenanten te voldoen: LTV, ICR en Debt Yield. Deze financieringsconvenanten zijn als volgt te omschrijven:

- een LTV convenant is een afspraak op grond waarvan de lening nemer met de leninggever afsprekt dat het geleende bedrag (in dit geval het bedrag geleend door de Master Fondsen onder de Faciliteit) niet boven een bepaald percentage van het onderpand (in dit geval de Vastgoedobjecten) zal komen;
- een interest cover ratio convenant is een afspraak op grond waarvan de leningnemer met de leninggever afsprekt dat de winst vóór rente en belastingen ten opzichte van de rente lasten niet beneden een bepaalde waarde mag komen; en
- een debt-yield ratio convenant is een afspraak op grond waarvan de leningnemer met de leninggever afsprekt dat de operationele resultaten niet beneden een bepaald percentage van de geleende hoofdsom mogen komen.

Voor de voornoemde convenanten zijn gedurende de looptijd van de Faciliteit de volgende ratio's overeengekomen:

	Convenant van toepassing 31-12-2020 In %	Actuele waarde convenant 31-12-2020 In %	Convenant van toepassing 2021 In %	Convenant van toepassing 2022 In %
Loan-to-value ⁶⁸	80,0	73,5	77,5	75,0
Interest cover ratio	105	129	120	120
Debt yield	8,0	9,4	9,25	9,25

Indien de Master Fondsen niet aan de convenanten voldoen, kan het Fonds binnen tien dagen na het moment dat de blijkt dat het Fonds niet aan de convenanten voldoet, DRC berichten dat zij voorstelt de situatie te herstellen door of een deel van de Faciliteit terug te betalen met nieuw eigen vermogen of gelden van de algemene rekening ('general account') of door een bedrag op de 'cure account' te storten. Het bedrag dat betaald of gestort wordt moet voldoende zijn om weer te voldoen aan de convenanten.

Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Feeder Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan door de Master Fondsen of het Feeder Fonds. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het verlengen of herfinancieren van de Vastgoedobjecten, bij het eindigen van de looptijd van bedoelde hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van de Vastgoedobjecten gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag. Voorts is de Beheerder bevoegd voor rekening van het Feeder Fonds zekerheden te stellen of zich op andere wijze sterk te maken voor de verplichtingen van de Master Fondsen (waaronder het hergebruiken van activa).

Indien tot herfinanciering besloten wordt, wordt dit bijvoorbeeld gedaan omdat de bestaande financiering afloopt, of omdat de voorwaarden van de nieuwe financiering aantrekkelijker zijn dan de bestaande financiering. Daarbij kan gedacht worden aan een lagere rente. De Beheerder is niet voornemens om te herfinancieren voor een hogere LTV of hogere rente. Mocht een dergelijk voorstel tot herfinanciering met bijvoorbeeld een hogere LTV en/of hogere rente naar de mening van de Beheerder in het belang zijn van het Feeder Fonds en de Participanten, kan de Beheerder daartoe beslissen op grond van artikel 4.2 in samenhang met artikel 4.3.1. van de Feeder LPA.

⁶⁸ Voor de LTV berekening hanteert DRC een taxatie die in opdracht van DRC wordt uitgevoerd.

	in EUR	in EUR
Verkrijgingsprijs Vastgoed (taxatiewaarde 30 september 2020)		53.790.000
Aankoopkosten		0
Structureringsvergoeding Beheerder	75.000	
Juridische advieskosten structurering	167.500	
Kosten toezicht	22.500	
Marketingkosten	35.000	
Initiatiekosten		300.000
Financieringskosten		0
Fondsinvestering		54.090.000
	in EUR	in %
Verkrijgingsprijs Vastgoedobjecten	53.790.000	
Initiatiekosten	300.000	
Reserve voor investeringen in Vastgoedobjecten (CAPEX)	2.750.000	
Financieringsbehoefte	56.840.000	
Faciliteit DRC	37.526.839	66,0
Kapitaal Beherend vennoot	200	0,0
Commanditair kapitaal (Tweede Emissie)	7.500.000	13,2
Saldo aanwezige passiva -/- activa in het Fonds	11.812.961	20,8
Totaal	56.840.000	100,0

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan de door het Feeder Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op de website (www.acvastgoednederland.nl) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventuele verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Feeder Fonds, de Beheerder, de Stichting of de AIFMD-Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

12.4 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve is bepaald voor de beoogde looptijd van het Feeder Fonds (3 jaar), mede aan de hand van de uitkomsten van het CAPEX-plan en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge.

De Beheerder hanteert per Vastgoedobject een begroting inzake investeringen. Onderscheid wordt gemaakt tussen investeringen op korte termijn en investeringen op een termijn van drie (3) jaar. Tot aan het einde van 2021 is EUR 2,28 miljoen nodig, waarvan het grootste gedeelte is benodigd voor het Vastgoedobject Den Haag, zijnde een begroot bedrag van EUR 873.500.

Vastgoedobject	Investerings		Reparaties/onderhoud	
	Tot eind 2021	2022 – 2023	Tot eind 2021	2022 – 2023
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Leeuwarden	190.000	578.000	24.500	48.000
Den Haag	873.500	484.000	87.250	249.000
Dokkum	-	-	-	-
Den Helder	5.000	97.000	10.750	17.000
Paterswolde	445.600	365.000	53.000	51.000
Doorwerth	268.000	600.000	49.000	29.000
Rotterdam	119.740	9.978	77.250	24.000
Arnhem	37.106	50.000	22.250	27.000
Groningen	-	90.000	14.750	17.000
Totaal	1.938.947	2.273.978	338.750	445.000
Totaal tot eind 2021	2.277.697			
Totaal 2022 – 2023	2.718.978			

Voor de periode 2022 – 2023 is volgens het investerings- en onderhoudsplan circa EUR 2,72 miljoen nodig voor investeringen in de negen (9) Vastgoedobjecten. Echter, door verkoop van de Vastgoedobjecten in de tussenliggende periode zal de investeringsbehoefte kunnen afnemen.

Aangezien het Feeder Fonds kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op een termijn van 12 maanden, die verband houden met de exploitatie van de Vastgoedobjecten en het beheer van het Feeder Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Feeder Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per maand gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose (i.e. de op basis van door de Beheerder nu verwachte inkomsten en uitgaven gebaseerde geprognostiseerde liquiditeitspositie van het Fonds) is of zal gaan bedragen (bijvoorbeeld omdat de – op basis van de bij de Beheerder nu beschikbare gegevens – geprognostiseerde huurinkomsten komen te vervallen), bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van DRC over de mogelijkheden tot opschorten van aflossingsverplichtingen, het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering of het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten.

In het jaarverslag van het Feeder Fonds zal jaarlijks een paragraaf worden opgenomen waarin het risicobeheer, financiële ratio's, hefboomfinanciering en het beloningsbeleid aan bod komen. De volgende onderwerpen zullen in ieder geval deel uitmaken van deze in het jaarverslag opgenomen informatie:

- het percentage fonds-activa waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Feeder Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Feeder Fonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering die de Beheerder voor het Feeder Fonds mag gebruiken, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- het totale bedrag van de door het Feeder Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

Voor het Fonds geldt een grenswaarde voor de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen van 33%. Het Fonds wil niet onder deze grenswaarde komen. Bij deze grenswaarde hoort een LTV van maximaal 75%. De doelstelling van het

Fonds is om het vastgoed de komende drie (3) jaar te verkopen. Met de verkoopopbrengst wordt de LTV verder teruggebracht. Indien de Beheerder de LTV wil verhogen door het aantrekken van een lening zullen de Participanten hier goedkeuring voor moeten geven. Indien de LTV door lagere taxatiewaarden stijgt, dan zal de Beheerder de Participanten hierover informeren en indien nodig herstelmaatregelen aankondigen welke kunnen bestaan uit de (versnelde) verkoop van vastgoed of het aantrekken van eigen vermogen.

12.5 Verwatering

Voor de tweeëntwintig (22) Eerste Emissie die niet deelnemen aan de Tweede Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Feeder Fonds, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg. Voorafgaand aan de Tweede Emissie vertegenwoordigen 1.780 Participaties van EUR 2.500 nominaal in het Feeder Fonds een belang van 100%. Dit door de Eerste Emissie Participanten gehouden belang van EUR 4.450.000 verwatert met 68,5% tot een belang van 59,3% uitgaande van de maximale omvang van de Tweede Emissie van een bedrag van EUR 7.500.000 middels uitgifte van 3.000 Participaties.

Op grond van de Fondsdokumentatie heeft elke Participant in de Vergadering van Participanten recht op het uitbrengen van één stem per door hem gehouden Participatie. Dit geldt ook na de Tweede Emissie. Dit betekent dat ook wanneer de Eerste Emissie Participanten hun huidige belang aanhouden (en zich niet laten uitkopen met de middelen uit de Tweede Emissie) zij nog altijd 1.780 Participaties houden, maar deze niet langer alle stemmen vertegenwoordigen: 1.220 stemmen zullen op andere Participaties kunnen worden uitgebracht. Verwatering heeft dus tot gevolg dat het stemrecht van de Participant in de Vergadering van Participanten alsook de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Feeder Fonds van 100,0% naar 59,3% afneemt. Onderstaande tabel bevat hiervan een grafische weergave.

	Voor Tweede Emissie		Na Tweede Emissie		
	Belang In EUR	Belang In %	Belang In EUR	Belang In %	Verwatering In %
Beherend vennoot	100	0,0	100	0,0	n.v.t.
Eerste Emissie Participanten (maximaal)	4.450.100	100,0	4.450.100	59,3 ⁶⁹	68,5 ⁷⁰
Tweede Emissie Participanten (minimaal)	n.v.t.	n.v.t.	3.050.000	40,7	n.v.t.
Totaal	4.450.200	100,0	7.500.200	100,0	

12.6 Grondslagen financiële verslaglegging

Jaarrekening

De jaarrekening van het Feeder Fonds wordt opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en RJ 615 Beleggingsentiteiten, zoals gepubliceerd door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij onderstaand anders is opgenomen. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

⁶⁹ De Eerste Emissie Participanten houden voor de Tweede Emissie 100,0% van de Participaties. Door de uitgifte van maximaal 1.220 Participaties tot een niveau van 3.000 houden zij na Tweede Emissie 59,3% (EUR 4.450.100 / EUR 7.500.200) van de Participaties.

⁷⁰ Het belang van de Eerste Emissie Participanten (100,0%) verwatert door Tweede Emissie met maximaal 68,5% naar 59,3%. De verwatering van 68,5% is als volgt berekend: 100,0% min 59,3% is 40,7%. 40,7% delen door 59,3% (nieuwe belang) = 68,5% verwatering.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijshedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten lineair aan de huurperiode toegerekend.

12.7 Kapitalisatie en schuldenlast per 31 mei 2021

	31-05-2021 in EUR
	niet-geaudit
A. Liquide middelen	2.568.709
B. Overige liquide equivalenten	0
C. Overige vlottende financiële activa	0
D Liquiditeit (A + B + C)	2.568.709
E. Kortlopende bankschulden	0
F. Kortlopend deel langlopende schulden	0
G Kortlopende financiële schulden (E + F)	0
H. Netto kortlopende schuldpositie (G – D)	-/- 2.568.709
I. Langlopende bankleningen	37.490.877
J. Uitgegeven obligaties	0
K. Overige langlopende schulden	1.792.968
L. Langlopende financiële schuldpositie (I + J + K)	39.283.845
M. Netto financiële schuldpositie (H + L)	36.715.136

13 DEELNAME

13.1 Inschrijving

Door het volledig invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier (als Bijlage 3 gevoegd bij het Prospectus) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of per gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in het Feeder Fonds en verlenen zij een volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsdocumentatie te aanvaarden en het Feeder Fonds aan te gaan.

Er zijn in totaal maximaal 3.000 Participaties beschikbaar in de Tweede Emissie. Deelname in het Feeder Fonds is mogelijk met een of meerdere Participaties á EUR 2.500.

Het Feeder Fonds richt zich op particuliere en institutionele beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Feeder Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet transparante fondsen voor gemene rekening. Deelname staat niet open voor beleggers die zijn gevestigd, opgericht, effectief worden geleid in (of anderszins fiscaal inwoner zijn van) een jurisdictie die door de Staatssecretaris van Financiën is aangemerkt als laagbelastende staat of niet-coöperatieve jurisdictie (zie: *Regeling laagbelastende staten en niet-coöperatieve rechtsgebieden voor belastingdoeleinden*). Per 1 januari 2021 betreft dit Anguilla, Bahama's, Bahrein, Barbados, Bermuda, Britse Maagdeneilanden, Guernsey, Isle of Man, Jersey, Kaaimaneilanden, Turkmenistan, Turks- en Caicoseilanden, Vanuatu, Verenigde Arabische Emiraten, Amerikaanse Maagdeneilanden, Amerikaans-Samoa, Fiji, Guam, Palau, Panama, Samoa, Seychellen, Trinidad en Tobago en Vanuatu. Deze lijst kan van tijd tot tijd worden gewijzigd.

Natuurlijke personen dienen bij het Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het Inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en het aanbod tot deelname sluit ten vroegste op het moment dat op alle 3.000 beschikbare Participaties is ingeschreven en ten laatste op 8 september 2022.

13.2 Toewijzing

Behoudens het voorkeursrecht voor Eerste Emissie Participanten zoals beschreven in paragraaf 13.3 hieronder, vindt de toewijzing van de Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Bij toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging daarvan, met de datum van uitgifte van Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van EUR 2.500 per Participatie – in beginsel 8 september 2022 –, het rekeningnummer van de Stichting en het aantal Participaties wat in totaal wordt uitgegeven. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Feeder Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

De Beheerder zal deze bevestiging niet verzenden voordat hij de unanieme toestemming van alle Participanten in het Feeder Fonds zal hebben verkregen.

De beoogde datum van de Tweede Emissie van Participaties is uiterlijk 8 september 2022 of zoveel eerder als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

Indien op naam van één (potentiële) Participant meerdere Inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen.

Eventuele rentebaten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, vervallen aan het Feeder Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, aan alle Participanten toekomen.

De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties in het kader van de Tweede Emissie niet intrekken, tenzij de Beheerder bepaalt dat bijzondere omstandigheden deze intrekking rechtvaardigen (waaronder begrepen de omstandigheid dat niet alle Eerste Emissie Participanten unaniem hebben ingestemd met de toewijzing van Participaties). In beginsel neemt de Beheerder al het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen in aanmerking totdat het totaal ingeschreven bedrag op de Participaties in het kader van de Tweede Emissie de gelimiteerde bovenwaarde heeft bereikt van EUR 7.500.000. Ingeval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de Tweede Emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Indien de inschrijving eerder sluit dan 8 september 2022 of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken wordt daarvan melding gedaan op de website van de Beheerder (www.acvastgoednederland.nl).

De Beheerder maakt op 28 september 2022 de resultaten van de aanbieding bekend door die schriftelijk aan het adres van de Participanten – zoals bekend bij de Beheerder en ingeschreven in het register van Participanten – te zenden.

13.3 Voorkeursrecht voor Eerste Emissie Participanten

De Beheerder behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om Eerste Emissie Participanten voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties van de Tweede Emissie. Er is geen sprake van een ander voorkeursrecht dan het voornoemd voorkeursrecht voor Eerste Emissie Participanten.

Na de start van de inschrijving hebben de Eerste Emissie Participanten en/of de Earn-out Gerechtigden zes (6) weken de tijd om in te schrijven op Participaties in het kader van de Tweede Emissie. Indien er na deze periode van zes (6) weken nog Participaties resterende, dan zijn de overige potentiële Participanten gerechtigd om zich in te schrijven op de resterende Participaties in het kader van de Tweede Emissie gedurende een periode van drie (3) maanden, behoudens de mogelijkheid van de Beheerder om de mogelijkheid tot inschrijving in te trekken, in te korten of te verlengen zonder opgaaf van reden.

Tot slot benadrukt de Beheerder dat een Eerste Emissie Participant haar voorkeursrecht op geen enkele manier kan overdragen, vervreemden dan wel uitsteden, zonder voorafgaande goedkeuring van de Beheerder.

13.4 Het intrekken en herroepelijk worden van een inschrijving

Het is de reeds ingeschreven Participanten niet toegestaan om hun inschrijving in te trekken, op te schorten of hun inschrijving te verminderen.

De reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving voor de Aanvangsdatum Tweede Emissie te herroepen indien in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum Tweede Emissie nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de verkrijgingsprijs, initiatiekosten, financieringskosten, exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Vastgoedobjecten en/of de rente voor de hypothecaire financiering.

Indien een afwijking als hiervoor bedoelt zich voordoet voor de Aanvangsdatum Tweede Emissie worden de reeds ingeschreven Participanten daarover geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen worden geen rente vergoed.

13.5 Geldigheidsduur Prospectus en Supplementen

Dit Prospectus is geldig tot het definitief sluiten van de Tweede Emissie en uiterlijk tot één jaar na de goedkeuringsdatum van dit Prospectus.

Niet later dan één jaar na de datum van dit Prospectus is het Prospectus derhalve niet langer geldig. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen. Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een Supplement. Wanneer het Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet van toepassing.

Participanten hebben het recht om, indien Participaties nog niet zijn geleverd door het Feeder Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee (2) werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Feeder Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door het Feeder Fonds worden verlengd. Meer informatie over de mogelijkheid tot ontbinding bij verkrijgbaarstelling van het Supplement vindt u bij het Supplement, daar dit een verplicht onderdeel is bij elk Supplement. Per datum Prospectus zijn geen Supplementen verkrijgbaar gesteld.

14 INITIATIEFNEMER EN BEHEERDER

Het Feeder Fonds is een initiatief van Arcona Capital Fund Management B.V. (de Initiatiefnemer en de Beheerder).

De officiële en handelsnaam van de Beheerder is Arcona Capital Fund Management B.V. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid welke is opgericht op 10 juni 2002. Zij is opgericht naar Nederlands recht en is statutair gevestigd in Deventer (Nederland). Het LEI-code van de Beheerder is 24500PSYKEX3D1W4D81. De Beheerder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder het nummer 08107686. De contactgegevens van de Beheerder zijn: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, telefoon: + 31(0)20 82 04 720, e-mail: info@arconacapital.com, website: www.arconacapital.nl. Hierbij wordt opgemerkt dat de informatie op de website geen deel vormt van het Prospectus, tenzij die informatie middels verwijzing in het Prospectus is opgenomen.

De Beheerder is een specialist op het gebied van vastgoedbeleggingen in Nederland en het buitenland (voornamelijk Midden-Europa). De doelstelling is van de Initiatiefnemer is het ontwikkelen van beleggingsfondsen voor vermogende particuliere beleggers die (wensen te) beleggen in vastgoed. De bestuurders van hebben gezamenlijk meer dan 75 jaar ervaring in het structureren en beheren van vastgoed en beleggingsfondsen. Het bestuur van de Initiatiefnemer bestaat uit de volgende personen:

Guy St. John Barker LLB FRICS is een Chartered Surveyor met meer dan 30 jaar ervaring in de Europese vastgoedmarkt en is een ervaren specialist in de industrie. Na 13 jaar bij Knight Frank in Londen en Düsseldorf te hebben gewerkt trad Guy toe tot de HypoVereinsbank AG in München als hoofd van Real Estate Asset Management. Bij HypoVereinsbank was hij verantwoordelijk voor het opzetten van de institutionele vastgoed fundmanagement tak. Het beheerde vermogen groeide tot EUR 2,5 miljard. In 2005 werd hij benoemd tot Chief Executive Officer van Invesco Real Estate Europe. In 2007 richtte hij samen met Tina-Kathrin Rauh Palmer Capital Continental Europe GmbH op, de voorganger van Arcona Capital. Guy houdt 44,1% van de aandelen van Arcona Capital GmbH. Binnen de Beheerder is Guy verantwoordelijk voor Asset Management, strategie en investor relations.

Drs. Peter H.J. Mars heeft een bedrijfseconomische studie afgerond aan de HEAO in Zwolle. Vervolgens is hij in 1998 een verkort doctoraal met specialisatie *corporate finance en beleggingen* gaan volgen aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij heeft deze opleiding met goed gevolg afgerond in 2001. Daarna is hij in 2001 dienst getreden van de rechtsvoorganger van Arcona Capital. Hij heeft zich met name gericht op beleggingen in Oost-Europa en heeft sinds 2001 een breed netwerk opgebouwd in Midden- en Oost-Europa. Sinds 2006 maakt Peter deel uit van het bestuur van de Beheerder en is hij verantwoordelijk voor het kantoor in Nederland en *riskmanagement*.

Peter H.J. Mars heeft aan één van de Participanten een lening verstrekt ter hoogte van EUR 37.500 welk bedrag door deze Participant is aangewend voor zijn investering in het Feeder Fonds. Deze lening heeft een rentepercentage van 12% en een initiële looptijd van twaalf maanden welke door de heer Mars en de betreffende Participant is verlengd tot aan de Tweede Emissie. De heer Mars overweegt om de door hem verstrekte lening van EUR 37.500 geheel of gedeeltelijk te laten terugbetalen in natura, door overdracht van maximaal 15 Participaties en minimaal 10 Participaties. In ieder geval zal iedere Participatie waarmee de heer Mars wordt terugbetaald het uitstaande leningsbedrag met EUR 2.500 verminderen. Indien de heer Mars in Participaties zal worden terugbetaald, zal hij op een gelijke wijze participeren als alle andere beleggers.

Hilbert H. Visscher heeft een bedrijfseconomische studie afgerond aan de HEAO in Arnhem. Daarna is hij werkzaam geweest bij een lokale Rabobank als beleggingsadviseur. In 2003 kwam hij in dienst bij de rechtsvoorganger van Arcona Capital als Investor Relations manager. Sinds 2016 maakt Hilbert deel uit van het bestuur van de Beheerder en is verantwoordelijk voor *compliance* en *investor relations*.

Met betrekking tot de heren G.St.J. Barker LLB FRICS, drs. P.H.J. Mars en H.H. Visscher zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite

beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Het bestuur van de Beheerder is in dienst bij Arcona Capital (twee (2) bestuurders) en Arcona Capital GmbH (één (1) bestuurder). Het bestuur van de Beheerder ontving over 2020 EUR 471.816 (2019: EUR 404.082) als beloning inclusief pensioenbijdrage en leaseauto. Voornoemde betalingen van het bestuur van de Beheerder worden onder meer gefinancierd uit de door de Beheerder ontvangen fund management fee (welke grotendeels aan Arcona Capital en indirect via Arcona Capital aan Arcona Capital GmbH wordt doorbetaald). Het bestuur van de Beheerder ontvingen geen voordelen in natura en houdt op het moment van uitgeven van dit Prospectus ook geen Participaties (of opties op Participaties) in het Feeder Fonds (hetgeen kan veranderen indien de heer Mars voornoemde lening (gedeeltelijk) laat terugbetalen in Participaties).

	2020 In EUR	2019 In EUR
Bezoldiging drie bestuurders van de Beheerder	471.816	404.082
Voordelen in natura ontvangen door drie bestuurders van de Beheerder	Geen	Geen

De Initiatiefnemer heeft geen Raad van Commissarissen ingesteld.

Alle aandelen in het kapitaal van de Beheerder worden gehouden door Arcona Capital Nederland N.V. De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. De Beheerder kent geen dividendbeleid, en de Beheerder heeft geen dividend uitgekeerd in de jaren 2018 tot en met 2020. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past deze code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

De bij KPMG Accountants N.V. (Laan van Langerhuize 1, 1186 DS, Amstelveen) werkzame accountants die de gecontroleerde jaarrekening over 2018 van de Beheerder hebben getekend zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De bij Deloitte Accountants B.V. (Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam) werkzame accountant die de gecontroleerde jaarrekening over 2019 en 2020 van de Beheerder heeft getekend is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De financiële verslaggeving van de Beheerder is middels verwijzing opgenomen in dit Prospectus (zie paragraaf 7.21).

De Beheerder verklaart dat tussen 30 december 2020 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds en de Beheerder. Verder verklaart de Beheerder dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Vastgoedobjecten heeft voorgedaan.

Eigen vermogen Beheerder

Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt minimaal EUR 125.000 of (indien hoger) 25% van de jaarlijkse vaste kosten van de Beheerder, verhoogd met 0,01% over het beheerd vermogen per einde boekjaar zolang geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering is afgesloten die voldoet aan de eisen die de AIFMD daaraan stelt. Op het moment van publicatie van dit Prospectus heeft de Beheerder een beroepsaansprakelijkheidsrisicoverzekering afgesloten bij AIG.

15 OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN

15.1 Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer

Als bestuur van Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer (de eerder gedefinieerde Stichting) CSC Governance B.V. op (de eerder gedefinieerde Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom). Als bestuur van Bestuurder Stichting Juridisch Eigendom treden op mrs. B.H.W.M. van den Broek en mrs. A.W. Tjiptowardojo.

mrs. B.H.W.M. van den Broek studeerde economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam en vervolgde daarna de postdoctorale opleiding registeraccountant. Na een aantal jaren in de accountantspraktijk bij PWC gewerkt te hebben, vervolgde zij haar carrière bij TCS groep waarmee zij nu ruim 25 jaar verbonden is. Op dit moment is zijn managing director van CSC Netherlands en tevens directeur van twee van haar dochtermaatschappijen, CSC Fund Services en CSC Governance.

mrs. A.W. Tjiptowardojo studeerde Nederlands recht aan de Universiteit van Leiden en is sinds 2016 verbonden aan de TCS Groep. Daarvoor heeft zij diverse functies bekleed bij financiële instellingen, waaronder ING en Capita. Op dit moment is zij bestuurder van CSC Governance en CSC Fund Services.

15.2 AIFMD-Bewaarder

Als AIFMD-Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary B.V. De AIFMD-Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het de AIFMD-Bewaarder is toegestaan op te treden als bewaarder van het Feeder Fonds. Het beleid binnen de AIFMD-Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heer P.C. Whelan.

drs. M.V.M Hartskeerl heeft bedrijfseconomie gestudeerd aan de Universiteit van Nijmegen en heeft de opleiding tot registeraccountant gevolgd en afgerond aan de Universiteit van Tilburg. Ze is werkzaam geweest als registeraccountant, ruim zes jaar voor PwC Utrecht, en als finance manager en controller bij verschillende bedrijven. Mevrouw Hartskeerl staat nog ingeschreven als registeraccountant in business. Sinds mei 2013 is zij werkzaam bij TeslinCS B.V. Zij is sinds de oprichting in 2015 van CSC Depositary B.V. nauw betrokken bij de activiteiten van CSC Depositary BV. Inmiddels heeft zij veel ervaring als alternatief bewaarder van diverse vastgoedfondsen. Sinds 1 mei 2018 is mevrouw Hartskeerl directeur van CSC Depositary B.V.

Mr. P.C. Whelan is afgestudeerd aan de Dublin City University, waar hij een Bachelor of Business Studies behaalde, gespecialiseerd in financiën. Hij is sinds mei 2020 managing director van de Europese divisie Depositary Services van CSC Global Financial Markets (GFM). Paul is verantwoordelijk voor de product- en commerciële levering van depositary services op alle Europese locaties, inclusief Luxemburg en Nederland. Voorheen bekleedde Paul een aantal senior functies als bewaarder en op het gebied van fund services. Hij was managing director en wereldwijd hoofd van depositary and custody services bij de European Depositary Bank en daarvoor bij Deutsche Bank als hoofd depositary services. Paul is een manager met veel ervaring en meer dan 20 jaar technische expertise in de fondsensector.

15.3 Taxateur

Als taxateur is Onafhankelijk Taxaties Nederland B.V. opgetreden, opgericht op 19 december 2018, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Soest en geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 73400114.

Onafhankelijke Taxateurs Nederland werkt volgens internationaal erkende RICS-standaarden om onafhankelijke, reële, consistente en actuele taxaties van commercieel vastgoed te maken.

15.4 Overige informatie

Met uitzondering van de AIFMD-Bewaarder staat geen van de (andere) partijen die in dit hoofdstuk zijn genoemd onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De bij KOERS! Strategische accountants B.V. werkzame accountant die het gecontroleerde samengestelde overzicht van de Master Fondsen en de Oude CVs over 2018 heeft getekend is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

De bij Deloitte Accountants B.V. werkzame accountant die de gecontroleerde jaarrekening over 2019 en 2020 en de Special Purpose Financial Statements over 2019 van het Feeder Fonds heeft getekend is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

Voor zover het Feeder Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Feeder Fonds bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

16 KOSTEN

Bij het opzetten van het Feeder Fonds en de Master Fondsen (en de daarbij behorende herfinanciering en herstructurering zijn allerhande kosten gemaakt (bijvoorbeeld die van fiscale, financiële en juridische adviseurs). Ook het aantrekken van (potentiële) Participanten, het beheer en laten voortbestaan van het Feeder Fonds brengt kosten met zich mee. Dergelijke kosten die voor rekening van het Feeder Fonds komen zijn in dit hoofdstuk uiteengezet en worden in mindering gebracht op opbrengsten. Kosten die niet op grond van dit Prospectus voor rekening van het Feeder Fonds komen, komen ten laste van de Beheerder (of een door deze aangewezen derde partij).

16.1 Kosten Tweede Emissie

De kosten van de Tweede Emissie betreffen de kosten die noodzakelijk zijn voor de structurering van de Tweede Emissie voor het Feeder Fonds, zoals de juridische en fiscale kosten en de vereiste toetsingen en goedkeuringen van het Feeder Fonds alsmede marketingkosten. Deze kosten worden in rekening gebracht bij het Feeder Fonds. Deze kosten bedragen in totaal EUR 300.000. De Beheerder zal voor de structurering en plaatsing van de Participaties een eenmalige vergoeding in rekening brengen van EUR 75.000.

16.2 Fund Management fee

Voor het verrichten van fondsbeheer activiteiten (zoals risico- en portfolio management), het voeren van de administratie en het onderhouden van contact met Participanten ontvangt de Beheerder een vergoeding van 0,3% over de waarde van de Vastgoedobjecten. Deze vergoeding wordt maandelijks achteraf door de Master Fondsen *pro rata* de laatst beschikbare taxatiewaarde van de door de Master Fondsen gehouden Vastgoedobjecten betaald en jaarlijks herzien op basis van de nieuwe taxatie die extern in opdracht van het Feeder Fonds ten behoeve van de jaarrekening wordt uitgevoerd. Indien gedurende het jaar onroerend goed wordt verkocht, zal dit verrekend worden met de vergoeding voor de Beheerder.

16.3 Asset Management fee

Voor de assetmanagement activiteiten zoals het contact met huurders, het innen van de huur, de coördinatie van de Property Manager ontvangt de Asset Manager een vergoeding van 0,3% over de waarde van de Vastgoedobjecten. Deze vergoeding wordt maandelijks achteraf door de Master Fondsen *pro rata* de laatst beschikbare taxatiewaarde van de door de Master Fondsen gehouden Vastgoedobjecten betaald en jaarlijks herzien op basis van de nieuwe taxatie die extern wordt uitgevoerd. Indien gedurende het jaar onroerend goed wordt verkocht, wordt dit verrekend in de vergoeding voor de Asset Manager.

16.4 Verhuurbemiddelingsvergoeding

Naast een vergoeding voor beheer ontvangt de Asset Manager ook een verhuurbemiddelingsvergoeding voor het aanbrengen van nieuwe huurders en verlenging van bestaande huurcontracten. Deze overeenkomst heeft een looptijd van vijf jaar en is jaarlijks opzegbaar. Het volgende is overeengekomen:

Nieuwe huurovereenkomst: Het tot stand brengen van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder voor dezelfde ruimte of met een bestaande huurder voor een nieuwe ruimte.

Wederverhuur: Het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder, nadat deze heeft opgezegd, voor dezelfde ruimte als de huurder daarvoor huurde.

Courtage: Courtage wordt berekend over een nieuwe huurovereenkomst met of zonder makelaar en verlenging zonder makelaar. De courtage is exclusief BTW. De courtage wordt als volgt berekend:

- de contractueel overeengekomen jaarhuur die geldt voor het eerste huurjaar zonder rekening te houden met huurvrije perioden, huurkortingen en andere incentives;
- indien een staffelhuur is overeengekomen: de gemiddelde huurprijs per jaar zonder rekening te houden met huurvrije perioden, huurkortingen en andere incentives;
- de naast de huur verschuldigde BTW-compensatie bij niet BTW-belaste verhuur; en
- de effectieve huurperiode.

Huurcontracten met een looptijd van minimaal vijf (5) jaar

Huurovereenkomst	Met of zonder makelaar	% van de eerste jaarhuur
Nieuw	Met makelaar	8,0% van de eerste jaarhuur
	Zonder makelaar	16,0% van de eerste jaarhuur
Wederhuur	Met of zonder makelaar	8,0% van de eerste jaarhuur

Huurcontracten met een looptijd korter dan vijf (5) jaar

Voor de huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf (5) jaren wordt de courtage bekerend als hierboven, verminderd met 1% van de aangegeven courtage percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duur dan vijf (5) jaren.

Huurcontracten met een looptijd langer dan vijf (5) jaar

Indien huurovereenkomsten zijn aangegaan voor perioden langer dan vijf jaren wordt de bovengenoemde courtage verhoogd met:

Deel van de huursom	Periode van het huurcontract
0,5% van de huursom voor elk huurjaar	Na het vijfde (5 ^e) tot en met het tiende (10 ^e) huurjaar
0,4% van de huursom voor elk huurjaar	Na het tiende (10 ^e) tot en met het vijftiende (15 ^e) huurjaar
0,3% van de huursom voor elk huurjaar	Na het vijftiende (15 ^e) tot en met het twintigste (20 ^e) huurjaar
0,2% van de huursom voor elk huurjaar	Na het twintigste (20 ^e) huurjaar

Huurcontracten met een looptijd korter dan 1 (één) jaar

Voor nieuwe contracten of wederhuur, afgesloten zonder makelaar, met een looptijd korter dan één (1) jaar, geldt een tarief van 3,00% van de huur over de overeengekomen looptijd met een minimum van EUR 750.

Verhuur van woningen, kamers parkeerplaatsen etc.

Voor de verhuur aan zittende huurders of nieuwe huurder van woningen, kamers, parkeerplaatsen, carports en garages geldt de volgende tarifiering:

Verhuur woningen, kamer & parkeerplaatsen	Looptijd	Courtage
Zonder makelaar	Onbepaald	1,0 maandhuur
Met makelaar	Onbepaald	0,5 maandhuur

Deze vergoedingen worden betaald door het Master Fonds dat het betreffende Vastgoedobject houdt waarvoor een nieuwe huurovereenkomst of een verlenging van een huurovereenkomst wordt afgesloten.

Het is niet de verwachting dat de Beheerder verhuur bemiddelingsdiensten zal verlenen voorafgaand van de realisatie van de Vastgoedobjecten.

16.5 Verkoopvergoeding

Bij de verkoop van een Vastgoedobject brengt de Beheerder over de gerealiseerde verkoopprijs na aftrek van kosten een vergoeding in rekening aan het Master Fonds (de eerder gedefinieerde Verkoopvergoeding) dat het betreffende Vastgoedobject houdt van (i) twee procent (2,0%) indien het Master Fonds geen vergoeding hoeft te betalen aan een makelaar die bij de verkoop van het Vastgoedobject is betrokken en (ii) één procent (1,0%) indien het Master Fonds een vergoeding moet betalen aan een makelaar die bij de verkoop van het Vastgoedobject is betrokken. De Verkoopvergoeding wordt gesplitst tussen een vergoeding van 50% van de totale Verkoopvergoeding voor de Beheerder en een vergoeding van 50% van de totale Verkoopvergoeding voor de Asset Manager.

De Verkoopvergoeding voor de verkoop van de negen Vastgoedobjecten wordt op basis van de taxatiewaarde per 30 september 2020 ingeschat op EUR 1.018.313 (exclusief BTW). Deze incidentele kosten komen ten laste van het Master Fonds.

16.6 Winstdelingsvergoeding

Indien de Beheerder Vastgoedobjecten verkoopt boven de taxatiewaarde van de Vastgoedobjecten, vastgesteld door Onafhankelijke Taxateurs Nederland in oktober 2017 (**Taxatiewaarde OTN 2017**), dan heeft zij recht op 20% van het meerdere boven de Taxatiewaarde OTN 2017 (de **Winstverdelingsvergoeding**). De Taxatiewaarde OTN 2017 bedraagt EUR 62.420.000 en is over de 15 Vastgoedobjecten verdeeld. De Taxatiewaarde OTN 2017 voor de negen (9) Vastgoedobjecten die per 30 september 2020 in eigendom zijn, bedraagt EUR 51.985.000. De Taxatiewaarde OTN 2017 voor de reeds zes (6) verkochte Vastgoedobjecten bedraagt EUR 10.435.000.

De Beheerder heeft gekozen voor het hanteren van de Taxatiewaarde OTN 2017 aangezien de Earn-out Gerechtigden op basis van deze taxatiewaarde in november en december 2017 akkoord zijn gegaan met de herstructurering.

Master Fonds	Adres	Plaats	Taxatiewaarde OTN 2017 In EUR
AC Leeuwarden 5 C.V.	Badweg 2 – 4	Leeuwarden	2.935.000
AC Den Haag 6 C.V.	Neherkade 3000 – 3140	Den Haag	6.360.000
AC Dokkum 8 C.V.	Rondweg 92	Dokkum	2.400.000
AC West 9 C.V.	Industrieweg 35	Den Helder	1.600.000
AC Paterswolde 10 C.V.	Groningerweg 19	Paterswolde	6.345.000
AC Doorwerth 11 C.V.	Kabeljauwallee 35	Doorwerth	7.800.000
AC Rotterdam 12 C.V.	Dynamostraat 16 – 18 – 22	Rotterdam	14.070.000
AC Midden 14 C.V.	Nieuwe Oeverstraat 65	Arnhem	2.075.000
AC Groningen 15 C.V.	Trondheimweg 5	Groningen	8.400.000
Totaal Taxatiewaarde OTN 2017 – Vastgoedobjecten (nog) in portefeuille per 30-09-2020			51.985.000
Totaal Taxatiewaarde OTN 2017 – Verkochte Vastgoedobjecten			10.435.000
OTN Taxatiewaarde 2017			62.420.000

De Winstdelingsvergoeding wordt berekend over de gehele positieve of negatieve afwijking ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017. Mocht gedurende een looptijd een vastgoedobject 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 voordat de Beheerder recht heeft op een Verkoopvergoeding.

Onderstaand is dit principe verder uitgewerkt op basis van de zes (6) reeds verkochte Vastgoedobjecten.

Verkoop	Netto verkoopprijs na aftrek kosten In EUR	Taxatiewaarde OTN 2017 In EUR	Afwijking verkoopprijs t.o.v. OTN 2017 In EUR	Winstdeling uitbetaald per verkoop In EUR	Winstdeling gereserveerd per verkoop In EUR
Q3 2019					
Haarlem	2.621.604	1.965.000	656.604	65.660	65.660
Almere	2.523.910	1.900.000	623.910	62.391	62.391
Q1 2020					
Groningen	2.099.643	1.900.000	199.643	-	-
Beilen	825.643	890.000	-/- 64.357	-	-
Heerenveen	1.113.772	1.380.000	-/- 266.229	-	-
Totaal	4.039.058	4.170.000	-/- 130.943	-⁷¹	-/- 26.189
Q3 2020					
Amsterdam	3.703.824	2.400.000	1.303.824	130.382	130.382
Totaal	12.888.396	10.435.000	2.453.451	258.433	232.244⁷²

De gehanteerde verkoopprijs voor het bepalen van de Winstdelingsvergoeding is de overeengekomen verkoopprijs van het vastgoedobject, minus alle kosten die door het Feeder Fonds moeten worden betaald en die betrekking hebben de verkoop van het desbetreffende Vastgoedobject, zoals bijvoorbeeld notariskosten, de kosten van juristen en de betaalde Verkoopvergoeding aan de Beheerder. Dit is de netto verkoopprijs (**Netto Verkoopprijs**).

De Beheerder heeft in 2019 en 2020, na aftrek van alle verkoopkosten, voor een netto verkoopprijs van EUR 12.888.396 zes (6) vastgoedobjecten uit de Vastgoedobjecten verkocht. Dit is EUR 2.453.451 boven de Taxatiewaarde OTN 2017 of wel 23,5%. Per verkoop is bij een positief verschil 10% van afwijking gereserveerd en nog niet uitgekeerd aan de Beheerder. Verkopen onder Taxatiewaarde OTN 2017 zijn in mindering gebracht op de reserve Winstdelingsvergoeding. Per 31 december 2020 bedraagt de post gereserveerde winstverdelingsvergoeding EUR 232.244. De verkoop van het vastgoedobject in Amsterdam vond in het derde kwartaal van 2020 plaats.

De Beheerder heeft in 2019 en 2020 50% van de Winstdelingsvergoeding waar zij bij verkoop van het vastgoedobject recht op heeft voor een totaalbedrag van EUR 258.433 binnen één maand na verkoop van het desbetreffende vastgoedobject aan zichzelf betaald. De Beheerder betaalt 50% van de Winstdelingsvergoeding aan zichzelf, mits de vrije cashflow positie van het Feeder Fonds dat toestaat. De andere helft van de Winstdelingsvergoeding wordt als vordering van de Beheerder op het Feeder Fonds opgenomen en zal betaalbaar worden gesteld wanneer het Feeder Fonds wordt geliquideerd. Bij de volgende verkoop van een Vastgoedobject zal wederom de helft van de Winstdelingsvergoeding uitbetaald worden, of in een situatie waar de Netto Verkoopprijs lager ligt dan de Taxatiewaarde OTN 2017, zoals bij de gezamenlijke verkoop van Groningen (L. Springerlaan), Beilen en Heerenveen, verrekend worden met de vordering van de Beheerder op het Feeder Fonds uit hoofde van de Winstdelingsvergoeding.

De Beheerder is verantwoordelijk dat bij verkoop van het laatste vastgoedobject 50% van het verschil tussen de Netto Verkoopprijs ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017 van de 15 Vastgoedobjecten in rekening is gebracht. Aan de AIFMD-Bewaarder wordt de berekening van de Winstdelingsvergoeding achteraf toegelicht.

Indien de Beheerder reeds meer heeft ontvangen dan waar zij volgens de Winstdelingsvergoeding recht op heeft, omdat de laatste verkoop van een Vastgoedobject bijvoorbeeld ver onder de Taxatiewaarde OTN 2017 is verkocht, dient zij het

⁷¹ In het eerste kwartaal van 2020 zijn de drie Vastgoedobjecten in Groningen (L. Springerlaan), Beilen en Heerenveen in één transactie aan één verkoper verkocht. Omdat de netto verkoopprijs onder de Taxatiewaarde OTN 2017 lag, is 20% van het verschil (EUR 130.943), te weten EUR 26.189, in mindering gebracht op de gereserveerde Winstdelingsvergoeding van op dat moment EUR 128.051.

⁷² Het verschil tussen 'uitbetaald' en 'gereserveerd' is EUR 26.189. Dit verschil wordt verklaard door de correctie op de gereserveerde winstverdelingsvergoeding n.a.v. van de verkopen in Groningen, Beilen en Heerenveen.

te veel ontvangen Winstdelingsvergoeding binnen een termijn van drie (3) maanden na de verkoop van het laatste Vastgoedobject aan het Feeder Fonds terug te betalen.

De Winstdelingsvergoeding wordt alleen berekend over de verkoop van Vastgoedobjecten ten opzichte van de Taxatiewaarde OTN 2017 en wordt niet berekend over de winst die het Feeder Fonds realiseert uit de exploitatie van het vastgoed.

De Winstdelingsvergoeding wordt op basis van de taxatiewaarde per 30 september 2020 ingeschat op EUR 106.990. Deze incidentele kosten komen ten laste van het Feeder Fonds.

16.7 Property Management fee

De Property Manager ontvangt van de Master Fondsen in 2021 een vaste vergoeding van EUR 150.750 (exclusief BTW) per jaar voor het beheer van de Vastgoedobjecten. Deze vergoeding is inclusief de begeleiding voor de noodzakelijke CAPEX-investeringen in de diverse objecten.

16.8 Kosten Master Stichtingen

De Master Stichtingen brengen ten laste van de Master Fondsen een vergoeding in rekening van in totaal EUR 45.000 (exclusief BTW) per jaar.

16.9 Kosten Administrateur

De jaarlijkse kosten van KroeseWevers als externe administrateur voor het Fonds bedragen EUR 195.000 (exclusief BTW).

16.10 Kosten juridische en fiscale adviseurs

De doorlopende kosten van juridische en fiscale adviseurs voor de begeleiding van de Tweede Emissie worden ingeschat op EUR 167.500 (exclusief BTW). Deze kosten komen ten laste van het Feeder Fonds. Tevens worden bij verkoop juridische (en fiscale) adviseurs ingeschakeld. Deze incidentele kosten worden ingeschat op EUR 155.000 (exclusief BTW).

16.11 Kosten verzekering

De Vastgoedobjecten zijn verzekerd bij een respectabele verzekeringsmaatschappij. De jaarlijkse kosten voor de verzekering bedragen EUR 129.490 (inclusief assurantiebelaasting).

16.12 Kosten marketing

De kosten van marketing ten behoeve van de Tweede Emissie worden ingeschat op EUR 35.000 (exclusief BTW). Deze kosten komen ten laste van het Feeder Fonds.

16.13 Kosten toezicht

De doorlopende kosten van toezicht worden ingeschat op EUR 10.000. De eenmalige kosten van toezicht ten behoeve van de Tweede Emissie bedragen EUR 22.500. Deze kosten komen ten laste van het Feeder Fonds.

16.14 Accountantskosten

De kosten voor de jaarlijkse accountantscontrole vanaf 2019 worden ingeschat op EUR 81.250 (exclusief BTW). Deze kosten komen ten laste van het Fonds.

16.15 Kosten AIFMD-Bewaarder

CSC Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD-bewaarder. De jaarlijkse kosten worden geschat op EUR 40.000 (exclusief BTW). Deze kosten komen ten laste van het Fonds.

16.16 Kosten taxaties

De kosten voor de jaarlijkse taxatie komen ten laste van het Master Fonds dat het betreffende Vastgoedobject houdt. De Taxateur wordt benoemd door de Vergadering van Participanten.

Daarnaast heeft DRC de mogelijkheid om jaarlijks een externe taxatie laten uitvoeren door een gerenommeerde partij. Deze kosten komen ten laste van het Master Fonds dat het betreffende Vastgoedobject houdt. De jaarlijkse kosten worden geschat op EUR 27.325 (exclusief BTW).

De Beheerder streeft erna om in overleg met DRC jaarlijks één (1) taxatie te laten uitvoeren.

16.17 Bankkosten

De kosten voor het aanhouden van de diverse bankrekeningen bij de ABN AMRO Bank N.V. alsmede de kosten van de administrateur van DRC worden ingeschat op EUR 35.000. Deze kosten komen ten laste van het Fonds.

16.18 Buitengewone kosten

Het kan voorkomen dat het Feeder Fonds of een Master Fonds onverwachte kosten moet maken, bijvoorbeeld indien het Feeder Fonds of een Master Fonds betrokken raakt bij een juridisch geschil of indien zich onverwachte omstandigheden voordoen. Dergelijke onverwachte kosten worden gedragen door het Feeder Fonds of het betrokken Master Fonds (tenzij deze het gevolg zijn van grove schuld of nalatigheid van de Beheerder).

16.19 Exit fee

Het Fonds is aan DRC, zodra de gehele Faciliteit is afgelost, een exit fee verschuldigd ten hoogte van 1,25% over de initiële omvang van de Faciliteit. De totale exit fee is EUR 578.000.

16.20 Overzicht kosten

Kostensoort	Karakter	Initieel	Doorlopend	Incidenteel
		ex. BTW	ex. BTW	ex. BTW
		In EUR	In EUR	In EUR
Structurering	Initieel	75.000	-	-
Fund Management Fee	Doorlopend	-	161.370	-
Asset Management Fee	Doorlopend	-	161.370	-
Verhuurbemiddelingsfee	Incidenteel	-	-	0
Verkoopvergoeding	Incidenteel	-	-	1.018.313
Winstdelingsvergoeding	Incidenteel	-	-	106.990
Property Management fee	Doorlopend	-	150.750	-
Master Stichtingen	Doorlopend	-	45.000	-
Administrateur	Doorlopend	-	195.000	-
Juridisch & fiscaal advies	Initieel / Incidenteel	167.500	-	155.000
Verzekering	Doorlopend	-	129.490	-
Marketing	Initieel	35.000	-	-
Kosten toezicht	Initieel/doorlopend	22.500	10.000	-
Accountant	Doorlopend	-	81.250	-
AIFMD-Bewaarder	Doorlopend	-	40.000	-
Taxaties	Doorlopend	-	27.325	-

Bankkosten	Doorlopend	-	35.000	-
Buitengewone kosten	Incidenteel	-	-	-
Exit fee	Eenmalig	-	-	578.000
		300.000	1.036.555	1.858.302

17 BELANGRIJKE INFORMATIE

De Beheerder (Arcona Capital Fund Management B.V.) is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. heeft de inhoud en inleiding van de taxatierapporten bepaald (zie paragrafen 7.21 en 8.2 voor de vindplaats van de taxatierapporten). Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. heeft ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk Hoofdstuk 8 en de taxatierapporten, waarin zij haar respectievelijke verklaringen of verslagen heeft opgenomen. Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. is niet verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus.

Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. houdt geen wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Feeder Fonds. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Dit Prospectus wordt uitsluitend gepubliceerd in de Nederlandse taal en wordt beheerd door het Nederlands recht. Bijlage 1 tot en met Bijlage 11, en de via verwijzing in het Prospectus opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Feeder Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Feeder Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

De Beheerder heeft zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Feeder Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

De informatie in dit Prospectus is niet door een onafhankelijke partij gecontroleerd. Sommige van de hierin opgenomen economische en marktinformatie is verkregen uit gepubliceerde bronnen en/of verstrekt door derden. Hoewel dergelijke bronnen worden geacht een betrouwbaar beeld te schetsen, neemt niemand van het Feeder Fonds, de Beheerder of een aan hen gelieerde persoon of enige van hun respectievelijke directeuren, functionarissen en werknemers enige verantwoordelijkheid voor de juistheid van deze informatie.

Amsterdam, 8 september 2021, Arcona Capital Fund Management B.V.

BIJLAGE 1

Fondsdocumentatie

**COMMANDITAIRE
VENNOOTSCHAPSOVEREENKOMST**

met betrekking tot

AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

Deze commanditaire vennootschapsovereenkomst (de **Overeenkomst**) is per 20 September 2019 gesloten tussen:

- (1) **AC Vastgoed Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906638 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08113731 (de **Beheerder**), alleen voor de Artikelen waarin aan de Beheerder wordt gerefereerd;
- (3) **Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer**, een stichting opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Leeuwarden en kantoorhoudende Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75468204 (de **Bewaarder**); en
- (4) **De Investeerdere**, die zijn opgenomen in Bijlage 1 als commanditair vennoten (en samen met de Beherend Vennoot, de Beheerder en de Bewaarder, de **Partijen**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) AC Vastgoed Nederland C.V. (de **Vennootschap**) bij overeenkomst van commanditaire vennootschap van 19 juli 2019 is aangegaan tussen de Beherend Vennoot en Arcona Tien B.V. (de **Originele Overeenkomst**)
- (B) Arcona Capital Project B.V. (**Arcona**) als beheerder heeft opgetreden voor Aefides Vastgoed V C.V. en negen andere commanditaire vennootschappen opgenomen in Bijlage 1 (samen, de **CVs**), welke gerechtigd waren tot inkomsten uit in Nederlandse steden gelegen vastgoed.
- (C) De CVs elk een in Bijlage 2 opgenomen nieuwe commanditaire vennootschap hebben opgericht die het economisch belang in het vastgoed van de betrokken CV heeft verkregen (samen, de **Master Funds**), zoals hierna nader uiteengezet.
- (D) Ieder van de Master Funds (i) een commanditaire vennootschap is aangegaan met de Beherend Vennoot door ondertekening van een commanditaire vennootschapsovereenkomst met de respectieve CVs als enig commanditair vennoten (waarbij de CVs **Participatie A** hebben verkregen) en (ii) als gevolg van een overeenkomst van verkoop en overdracht d.d. 21 november 2018 tussen de respectieve CVs, Master Funds en de stichtingen die onder meer de juridische eigendom houden van het onder Overweging (A) bedoelde vastgoed (de **Master Bewaarders**), het door de Master Bewaarders gehouden vastgoed heeft gekocht voor een vergoeding bestaande uit een totale koopprijs van EUR 51.328.486,74 en de uitgifte door het respectievelijke Master Fund van een participatie B aan de Commanditaire Vennoot op basis waarvan de Commanditaire Vennoot gerechtigd werd tot een deel van de winst van de Vennootschap (**Participatie B** en samen met Participatie A, de **Participaties**).

- (E) De Vennootschap tegen betaling van een vorderingsrecht op de Vennootschap ter hoogte van alle uitkeringen die op de Participatie B zullen geschieden (het **Earn-out Recht**) de Participaties heeft verkregen van de CVs, waardoor de Vennootschap enig commanditaire vennoot is geworden van de verschillende Master Funds en derhalve als enige gerechtigd is tot uitkeringen op de Participaties.
- (F) Ieder van de Master Funds een overeenkomst van lening is aangegaan met Arcona Tien B.V. (**Arcona Tien** en de **Arcona Tien Lening**) welke op 20 september 2019 is overgedragen aan de Vennootschap en welke in overeenstemming met hun voorwaarden zijn omgezet in commanditaire belangen in de Master Funds.
- (G) Arcona Tien de gelden voor het verstrekken van de Arcona Tien Lening heeft verkregen van enkele individuen (de **Leningsinvesteerdere** en de **Investeerdere Leningen**) en Arcona Tien de schulden uit hoofde van deze Investeerdere Leningen op 20 september 2019 heeft overgedragen aan de Vennootschap en de Vennootschap deze schulden hierbij wenst te converteren in Deelnemingsrechten (zoals gedefinieerd in Artikel 3.1.2 van deze Overeenkomst) in de Vennootschap, waardoor de Leningsinvesteerdere Commanditair Vennoot zijn geworden.
- (H) De Vennootschap een alternatieve beleggingsinstelling is in de zin van Richtlijn 2011/61/EU van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (de **AIFMD**).
- (I) De juridische eigendom van de vermogensbestanddelen van de Vennootschap is of zal worden ondergebracht bij de Bewaarder.
- (J) De Partijen de Originele Overeenkomst willen aanpassen en herformuleren en de Originele Overeenkomst geheel wordt vervangen door deze Overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 Definities

In deze Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de bijlagen) hebben de volgende termen de betekenis die er hieraan wordt gegeven:

AIFMD	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (H) van deze Overeenkomst;
AIFM Richtlijn	betekent de AIFMD en de daarop gebaseerde Europese verordeningen en wet- en regelgeving, zoals geïmplementeerd in Nederland;
AIFMD Bewaarder	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in Artikel 4.2 (Bevoegdheden van de Beherend Vennoot);
Arcona	betekent Arcona Capital Project B.V.;
Beheerder	betekent Arcona Capital Fund Management B.V., gevestigd te Amsterdam, welke vennootschap optreedt als beheerder van de Vennootschap in de zin van artikel 1:1

	Wft;
Beheerkosten	<p>betekent de kosten en uitgaven van de Beherend Vennoot en de Beheerder voor de normale bedrijfsvoering, inclusief maar niet beperkt tot:</p> <p>(a) huur, salaris of managementvergoedingen of andere vormen van vergoeding van de medewerkers en andere teamleden die diensten met betrekking tot de Vennootschap aan de Beheerder, of hun Gelieerde Partijen verlenen; en</p> <p>(b) marketing-uitgaven, kantoorkosten, kosten van het secretariaat, administratie- en accounting-kosten voor zover die zien op de Beheerder;</p>
Beheertaken	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 4.3.1 (Benoeming Beheerder);
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule van deze Overeenkomst;
Bewaarder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule van deze Overeenkomst;
BW	betekent Burgerlijk Wetboek;
Commanditaire Vennoot	betekent ieder van de partijen die als commanditaire vennoot van de Vennootschap op <u>Bijlage 1</u> is opgenomen en elke partij die na het aangaan van de Vennootschap commanditaire vennoot van de Vennootschap wordt en op <u>Bijlage 1</u> wordt bijgeschreven, voor zover daarna niet uitgetreden;
Deelnemingsrecht	Heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 3.1.2 (Inbreng en Kapitaal);
Earn-out Recht	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (H) van deze Overeenkomst;
Emissie	betekent de uitgifte aan het publiek van participaties in de Vennootschap met een nominale waarde van EUR 2.500 op basis van een op grond van artikel 5:2 van de Wft goedgekeurd prospectus;
Euro of EUR	betekent de euro als munteenheid zoals bedoeld in artikel 2 van de Verordening van de Raad (EG) nr. 974/98 van 3 mei 1998, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

Gelieerde Partij	betekent, met betrekking tot een gespecificeerde Persoon, een Persoon die direct of indirect, via één of meerdere tussenpersonen, zeggenschap uitoefent over, of die onder (gezamenlijke) zeggenschap staat van, de gespecificeerde Persoon;
Geschil	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 13 (Bevoegde Rechter);
Gevrijwaarde Persoon	betekent de Beherend Vennoot en diens gelieerde partijen, aandeelhouders, directeuren, werknemers, en elk ander Persoon die door de Beherend Vennoot schriftelijk als Gevrijwaarde Persoon is aangewezen in verband met werkzaamheden voor de Vennootschap;
Investeerders Leningen	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (G) van deze Overeenkomst;
Kapitaalcontributie	betekent de bedragen in de Vennootschap gestort krachtens de Originele Overeenkomst of deze Overeenkomst;
Kapitaalrekening	betekent de kapitaalrekening ten behoeve van een Vennoot in de boeken van de Vennootschap, waarvan het saldo in eerste instantie gelijk zal zijn aan het bedrag van de overeengekomen waarde van zijn inbreng als bedoeld in Artikel 3 (Inbreng en Kapitaal) en gedurende het bestaan van de Vennootschap zal worden gecrediteerd en gedebiteerd overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst;
Leningsinvesteerders	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (G) van deze Overeenkomst;
Management Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 4.3.1;
Master Bewaarders	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (D) van deze Overeenkomst
Master Funds	betekent de tien commanditaire vennootschappen (zoals opgenomen in <u>Bijlage 3</u>) waarin de Vennootschap de enige commanditair vennoot is en die het economisch belang in het vastgoed van de CVs hebben verkregen;
Arcona Tien	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (F) van deze Overeenkomst;
Arcona Tien Lening	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (F) van deze Overeenkomst;
Oprichtingskosten	betekent alle kosten en uitgaven in verband met de oprichting van de Vennootschap (waaronder begrepen, ter

	voorkoming van misverstanden, kosten gemaakt in het kader van de herstructurering en –financiering van de Vastgoedparticipatie als de Emissie) zoals te goeder trouw bepaald door de Beherend Vennoot (welk bedrag wordt geacht de kosten van adviseurs en andere kosten en vergoedingen te dekken die daarmee verband houden);
Overdracht of Overdragen	betekent een directe of indirecte overdracht of bezwaring in welke vorm dan ook, met inbegrip van een verkoop, verkrijging onder algemene titel of vervreemding van een belang (economisch of juridisch) in de Vennootschap;
Overeenkomst	betekent deze overeenkomst, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Originele Overeenkomst	betekent de commanditaire vennootschapsovereenkomst d.d. 19 juli 2019, waarmee de Vennootschap is opgericht;
Participaties	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (D) van deze Overeenkomst;
Participatie A	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (D) van deze Overeenkomst;
Participatie B	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Overweging (D) van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule van deze Overeenkomst;
Persoon	betekent elke natuurlijke persoon of entiteit met of zonder rechtspersoonlijkheid, met inbegrip van personenvennootschappen;
PRIIP's Verordening	betekent de Packaged Retail and Insurance-based Investment Products verordening (EUR) 1286/2014;
Register	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.5 (Register);
Schade	heeft de betekenis zoals uiteengezet in artikel 8.2.1;
Uitkeerbare Gelden	betekent alle gelden ontvangen door de Vennootschap uit de vervreemding door de Vennootschap van de belangen in (één van) de Master Funds, of ontvangen als dividenden, uitkeringen rente of andere inkomsten uit welke bron dan ook (met uitzondering van de Kapitaalcontributie), die beschikbaar zijn voor uitkering aan de Vennoten na betaling van de Vennootschapskosten, het Winstdeel en het Earn-out Recht, het maken van redelijke reserveringen voor toekomstige Vennootschapskosten en andere verplichtingen van de

	Vennootschap;
Vennoten	betekent de Commanditaire Vennoten en de Beherend Vennoot van tijd tot tijd;
Vennootschap	AC Vastgoed Nederland C.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419;
Vennootschapskosten	<p>betekent alle kosten en lasten die verband houden met de activiteiten van de Vennootschap (voor zover geen Beheerkosten), zoals redelijkerwijs bepaald door de Beheerder, waaronder begrepen maar niet beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) eventuele kosten voor het beheer en de asset management van de Vennootschap en de Oprichtingskosten; (b) transactiekosten en andere uitgaven die rechtstreeks verband houden met de aankoop, het houden of de verkoop van de Vastgoedparticipatie (inclusief kosten van fiscaal juridisch advies); (c) eventuele vergoedingskosten aan Leningsinvesteerders voor het voorfinancieren van (een gedeelte) van de benodigde voorfinanciering voor de herstructurering en -financiering zoals beschreven in de Overwegingen; (d) de kosten van het voldoen aan de AIFM Richtlijn, de PRIIP's Verordening, de Wft en daarop gebaseerde lagere regelgeving, waaronder begrepen de jaarlijkse kosten van de AIFMD Bewaarder; (e) boekhouding, auditkosten, bankkosten, juridische kosten en andere directe onkosten; en (f) Schade;
Vergadering van Vennoten	betekent al naar gelang de context hetzij de bijeenkomst van Vennoten hetzij het orgaan;
Verwijtbaar Gedrag	betekent, met betrekking tot een Persoon, bewuste roekeloosheid, valsheid in geschrifte, oplichting of opzettelijk wangedrag door of van een dergelijk Persoon;
Wft	betekent Wet op het financieel toezicht;

Winstdeel	betekent het recht van de Beherend Vennoot om winstuitkeringen van de Vennootschap te ontvangen gelijk aan 1% per jaar over zijn inbreng.
------------------	---

1.2 Interpretatie

1.2.1 Verwijzingen naar de Partijen, de Artikelen en de Bijlagen zijn verwijzingen naar de partijen, artikelen en de bijlagen van deze Overeenkomst.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

(a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en

(b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

1.2.3 Een verwijzing naar een partij of een andere Persoon wordt verondersteld tevens een verwijzing te omvatten naar diens rechtsopvolgers, en toegestane cessionarissen.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 Naam, Zetel, Duur en Fiscale Status

2.1.1 Tussen de Vennoten bestaat een commanditaire vennootschap met de naam: AC Vastgoed Nederland C.V.

2.1.2 De Vennootschap heeft zetel te Amsterdam. De Vennootschap is gevestigd te Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland.

2.1.3 De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

2.1.4 De Vennootschap is een besloten commanditaire vennootschap voor Nederlands fiscale doeleinden. Partijen verzekeren naleving van de voorwaarden voor deze status. De Vennootschap past het enkelvoudig toestemmingvereiste toe.

2.2 Doelomschrijving

De Vennootschap stelt zich in de uitoefening van haar bedrijf ten doel om voor haar Vennoten voordeel te behalen uit investeringen in de Master Funds, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn (in de ruimste zin van het woord), waaronder begrepen het afgeven van garanties, het stellen van zekerheden of het zich op andere wijze sterk maken voor de verplichtingen van de Master Funds en het ter leen verstrekken van gelden aan, alsmede het ter leen opnemen van gelden van de Master Funds.

2.3 Munteenheid

Alle bijdragen en uitkeringen op grond van de voorwaarden van deze Overeenkomst zullen in Euro geschieden. Alle rekeningen van de Vennootschap zullen in Euro luiden.

2.4 Kosten

Alle Oprichtingskosten en Vennootschapskosten worden door de Vennootschap betaald. Voor zover de Beherend Vennoot of de Beheerder Oprichtingskosten of

Vennootschapskosten betaalt, dient de Vennootschap die kosten op diens verzoek te vergoeden. De Beheerder draagt de Beheerkosten.

2.5 Register van Vennoten

Iedere Vennoot is verplicht aan de Vennootschap schriftelijk opgave te doen van zijn adres. De Beherend Vennoot houdt een register van Vennoten bij, waarin de namen en de adressen van alle Vennoten worden opgenomen. Op verzoek van een Vennoot verstrekt de Beherend Vennoot kosteloos een uittreksel uit het register van Vennoten met betrekking tot de positie van die Vennoot in de Vennootschap. De Beherend Vennoot zorgt ervoor dat het register van Vennoten door de Vennoten tijdens kantooruren kan worden ingezien.

2.6 Juridisch Eigendom

- 2.6.1 De Bewaarder is juridisch eigenaar van alle goederen (waaronder begrepen vermogensrechten, zoals de Participaties) die economisch aan de Vennootschap toekomen. Het vermogen van de Vennootschap geldt ten aanzien van derden als eigendom van de Bewaarder, die deze goederen in zijn hoedanigheid van bewaarder zal houden.
- 2.6.2 Alle goederen die economisch toekomen of toe gaan komen aan de Vennootschap zijn, respectievelijk worden, ten titel van beheer verkregen door de Bewaarder ten behoeve van de Vennootschap. Alle bankrekeningen van de Vennootschap zullen op naam van de Bewaarder worden aangehouden. De Bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend in het belang van de Vennoten op. Over de goederen die economisch aan de Vennootschap toebehoren zal de Bewaarder alleen tezamen met de Beheerder beschikken.
- 2.6.3 De Bewaarder kent bij dezen aan de Beherend Vennoot en de Beheerder, een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de Vennootschap rechtshandelingen te verrichten met betrekking tot de goederen waarvan de Vennootschap economisch eigenaar is zoals, onder meer, het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.
- 2.6.4 De Bewaarder zal uitsluitend optreden als juridisch eigenaar voor de Vennootschap en zal geen goederen verkrijgen of verplichtingen aangaan voor eigen of andermans rekening of anderszins activiteiten ontplooiën anders dan het optreden als juridisch eigenaar voor de Vennootschap.
- 2.6.5 De Bewaarder is slechts gerechtigd om voor de Vennootschap goederen te verkrijgen, vervreemden of bezwaren indien de Bewaarder daartoe uitdrukkelijk de opdracht van de Beherend Vennoot of de Beheerder heeft verkregen. De Bewaarder stemt ermee in te zullen handelen naar en in overeenstemming met instructies gegeven door de Beherend Vennoot en/of de Beheerder, voor zover deze Overeenkomst en de wet zich daartegen niet verzetten.
- 2.6.6 Kosten welke de Bewaarder maakt in de uitvoering van haar taken in overeenstemming met deze Overeenkomst, waaronder begrepen kosten gemaakt als gevolg van het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van de goederen van de Vennootschap, zullen door de Vennootschap worden vergoed.
- 2.6.7 De Bewaarder zal niet opzeggen als bewaarder van de Vennootschap.

3 INBRENG EN KAPITAAL

- 3.1.1 De inbreng van ieder der Vennoten van tijd tot tijd is in Bijlage 1 opgenomen achter de naam van de betreffende Venoot onder het kopje Kapitaalcontributie. Personen die na de datum van deze Overeenkomst willen toetreden als Commanditaire Venoot of hun inbreng willen verhogen kunnen dit slechts doen met de schriftelijke instemming van alle Vennoten overeenkomstig Artikel 9.2 (Unaniem toestemmingsvereiste) van deze Overeenkomst.
- 3.1.2 De door de Leningsinvesteerdere ingebrachte Kapitaalcontributies zijn door conversie van de Investeerdere Leningen ingebracht en gelijk aan de door hen onder de Investeerdere Leningen voor conversie te ontvangen hoofdsom plus daarover verschuldigde rente (ieder voor een tegenwaarde van minimaal EUR 100.000). Deze conversie zal geschieden in deelnemingsrechten van EUR 2.500 per deelnemingsrecht (een **Deelnemingsrecht**).
- 3.1.3 Zodra de Beheerder in overeenstemming met deze Overeenkomst en de Wft bevoegd is om Deelnemingsrechten aan te bieden aan niet-professionele beleggers voor minder dan een tegenwaarde van EUR 100.000, kan een Persoon bij Emissie als Commanditaire Venoot worden toegelaten voor de inbreng van een nominale waarde of tegenwaarde van EUR 2.500. Partijen erkennen dat alle Vennoten overeenkomstig Artikel 9.2 hun toestemming dienen te verlenen met de toelating van nieuwe Personen middels de voornoemde Emissie (welke Emissie aan hen is voorgesteld en waartegen zij geen bezwaar hebben aangetekend), welke toestemming zij niet op onredelijke wijze zullen onthouden.
- 3.1.4 De Beheerder zal de Kapitaalcontributies die bij Emissie worden verkregen als volgt aanwenden:
- (a) als eerste om de over de Participanten Leningen verschuldigde rente en bereidstellingsprovisie te voldoen;
 - (b) als tweede om alle Oprichtingskosten in het kader van de Emissie te voldoen (zoals juridische advisering, structureringskosten etc.) en gelden te reserveren voor inbreng in de Master Funds ten behoeve van uitgaven aan onderhoud en investeringen (de capital expenditure) in de door de Master Funds gehouden vastgoedobjecten; en
 - (c) als derde om de Kapitaalcontributies die zijn ingebracht op de Deelnemingsrechten welke overeenkomstig Artikel 3.1.2 door conversie zijn verkregen terug te betalen.
- 3.1.5 Indien de opbrengst uit Emissie die resteert om de betalingen onder Artikel 3.1.4(c) te doen, ontoereikend is om de volledige Kapitaalcontributie welke in het kader van de conversie overeenkomstig Artikel 3.1.2 is ingebracht op Deelnemingsrechten volledig te restitueren, wordt de nog resterende opbrengst uit Emissie naar rato van het aantal gehouden Participaties (berekend over de som van alle Deelnemingsrechten van Vennoten) aan de betreffende Vennoten voldoen. Het gedeelte van de Kapitaalcontributies dat niet wordt gerestitueerd, blijft als Deelnemingsrechten van EUR 2.500 uitstaan (afrondding naar boven). De Beherend Venoot zal Bijlage 1 na Emissie bijwerken.
- 3.1.6 De Beherend Venoot heeft een bedrag van EUR 100 ingebracht. De Beherend Venoot zal verder kennis, arbeid en vlijt inbrengen, maar de waarde van zijn kennis, arbeid en vlijt zal niet op zijn Kapitaalrekening gecrediteerd worden.
- 3.1.7 Een inbreng in strijd met deze Overeenkomst is nietig.

4 BESTUUR, BESLUITVORMING EN TAAKVERDELING

4.1 Bestuur van de Vennootschap

De Beherend Vennoot is belast met het beheer van de Vennootschap als bedoeld in artikel 7A:1673 BW. De Beherend Vennoot is zonder enige restrictie bevoegd de Vennootschap te vertegenwoordigen en te besturen, met dien verstande dat de Beherend Vennoot niet namens de Vennootschap mag instemmen met een wijziging van het beleggingsbeleid en/of de beleggingsstrategie en de uitkeringsparagraaf in de commanditaire vennootschapsovereenkomsten van (één van de) Master Fondsen zonder daarvoor eerst de schriftelijke goedkeuring van tenminste vijftienzeventig (75%) procent van de Vennoten te hebben verkregen.

4.2 Bevoegdheden van de Beherend Vennoot

De Beherend Vennoot is bevoegd voor rekening van de Vennootschap alle (rechts)handelingen te verrichten die gelet op het doel van de Vennootschap tot haar normale werkzaamheden behoren, waaronder, niet limitatief, de volgende (rechts)handelingen:

- (a) het aangaan van en uitvoering geven aan contracten in welke vorm dan ook voor zover noodzakelijk voor het uitvoeren van het doel van de Vennootschap;
- (b) het afgeven van garanties, het stellen van zekerheden of het zich op andere wijze sterk maken voor de verplichtingen van de Master Funds;
- (c) het ter leen verstrekken van gelden aan, alsmede het ter leen opnemen van gelden van de Master Funds;
- (d) het aanbrengen van, procederen tegen, verdedigen van, vereffenen van of concessies doen bij, rechtsvorderingen die verband houden met het doel van de Vennootschap;
- (e) het aangaan van elke vorm van wettige activiteit, en alle taken en werkzaamheden in welke vorm dan ook nodig voor het verwezenlijken van het doel van de Vennootschap;
- (f) het treffen van alle maatregelen die redelijkerwijs nodig zijn om naleving van de vereisten van de Vennootschap, de Beheerder en/of Gelieerde Partijen onder de AIFM Richtlijn te kunnen verzorgen, daaronder begrepen maar niet beperkt tot het namens de Vennootschap aanstellen van een Beheerder en het sluiten van een Management Overeenkomst namens de Vennootschap met de Beheerder;
- (g) het treffen van alle maatregelen die redelijkerwijs nodig zijn om naleving van de vereisten van de Vennootschap, de Beheerder en Gelieerde Partijen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme, de Sanctiewet 1977, de Wet financiële betrekkingen buitenland 1994, verordening 2005/60/EG en enige andere anti witwas- en terrorismefinancieringswetgeving en/of van toepassing zijnde sanctielijsten te kunnen verzorgen; en
- (h) het aangaan van een overeenkomst tot beheer en bewaring met een bewaarder als bedoeld in artikel 4:62m Wft (de AIFMD Bewaarder).

4.3 Benoeming Beheerder

- 4.3.1 De Vennootschap heeft op 20 september 2019 de Beheerder benoemd als beheerder van een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wft voor de Vennootschap, in welk kader de Beherend Vennoot namens de Vennootschap een overeenkomst tot beheer met de Beheerder is aangegaan waarin de Beherend Vennoot de Beheerder de taak en de bevoegdheid heeft verleend om het portfolio en risico beheer van de Vennootschap en de overige taken zoals bedoeld in Bijlage 1 van de AIFMD (de **Beheerstaken**) namens en ten behoeve van de Vennootschap te verrichten, en voorts om voor de naleving van de AIFM Richtlijn zorg te dragen (de **Management Overeenkomst**). In de Management Overeenkomst is aan de Beheerder volmacht verleend om de in artikel 4.2 (Bevoegdheden van de Beherend Vennoot) en de in dit artikel 4.3.1 genoemde taken namens de Vennootschap te verrichten. De Beheerder verbindt zich te handelen overeenkomstig de bepalingen van de Management Overeenkomst en deze Overeenkomst. De Beheerder verricht de Beheerstaken voor de Vennootschap zonder vergoeding.
- 4.3.2 Verwijzingen in deze Overeenkomst naar een bevoegdheid, verplichting en/of recht van de Beherend Vennoot dienen te worden begrepen als een bevoegdheid, verplichting en/of recht van de Beheerder voor zover het recht op uitoefening van een dergelijke bevoegdheid, verplichting en/of recht van de Beherend Vennoot onder de Management Overeenkomst aan de Beheerder is verleend.
- 4.3.3 De Beheerder is niet, noch zal worden begrepen te zijn, een beherend vennoot van de Vennootschap. De Beheerder is derhalve niet hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden en verplichtingen van de Vennootschap. De benoeming van de Beheerder ontslaat de Beherend Vennoot er niet van te voldoen aan zijn verplichtingen onder deze Overeenkomst.
- 4.3.4 De Beherend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen en instructies van de Beheerder opvolgen om zijn taak te kunnen vervullen.
- 4.3.5 De Beheerder kan te allen tijde door de Vergadering van Vennoten worden geschorst en ontslagen.

5 COMMANDITAIRE VENNOTEN; VERGADERING VAN VENNOTEN

5.1 Beheerverbod

De Commanditaire Vennoten zijn niet bevoegd om de Vennootschap te vertegenwoordigen. Iedere Commanditaire Vennoot komt hierbij uitdrukkelijk overeen geen rechtshandelingen namens de Vennootschap te zullen verrichten. Geen van de Commanditaire Vennoten zal de naam van de Vennootschap, geheel of gedeeltelijk, in haar eigen naam opnemen.

5.2 Beperkte Aansprakelijkheid

Voor zover bij wet toegestaan zijn Commanditaire Vennoten niet aansprakelijk jegens derden voor de schulden en verplichtingen van de Vennootschap. Commanditaire Vennoten zijn slechts aansprakelijk jegens de Vennootschap tot het bedrag van hun inbreng.

5.3 Vergadering van Vennoten

- 5.3.1 Ten minste eenmaal per jaar vindt een Vergadering van Vennoten plaats en wel binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, in welke vergadering de balans en de winst- en

verliesrekening over het afgelopen boekjaar ter vaststelling worden aangeboden. Vaststelling van de balans en de winst- en verliesrekening door de Vergadering van Vennoten strekt - tenzij de Vergadering van Vennoten een voorbehoud maakt - de Beherend Vennoot en de Beheerder tot decharge voor hun bestuur respectievelijk beheer over het betreffende boekjaar. Deze Vergadering van Vennoten wordt gehouden binnen een redelijke termijn nadat de Beheerder de balans en de winst- en verliesrekening heeft opgemaakt.

- 5.3.2 De Vergaderingen van Vennoten worden opgeroepen door de Beheerder op een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van verzending van de oproep en die van de desbetreffende Vergadering van Vennoten niet meegerekend. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd, mits niet later dan twee dagen voorafgaande aan de Vergadering van Vennoten. De oproeping geschiedt schriftelijk per e-mail of per post aan de adressen van de Vennoten, zoals deze zijn vermeld in het Register van Vennoten.
- 5.3.3 De Vergadering van Vennoten wordt geleid door de Beheerder. Van het behandelde in de Vergadering van Vennoten worden notulen of een verslag opgesteld. Elke Vennoot heeft in de Vergadering van Vennoten recht op het uitbrengen van één stem per door hem gehouden Deelnemingsrecht. Besluiten van de Vergadering van Vennoten kunnen in plaats van in een Vergadering van Vennoten ook schriftelijk (per e-mail) worden genomen, mits het desbetreffende voorstel aan alle Vennoten is voorgelegd en geen van hen zich binnen 14 dagen na ontvangst van dit voorstel tegen deze wijze van besluitvorming verzet.

6 BOEKJAAR; ADMINISTRATIE EN BALANS

6.1 Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar gaat in op de dag van de vaststelling van deze Overeenkomst en eindigt op éénendertig december tweeduizend negentien.

6.2 Administratie en Balans

- 6.2.1 De Beheerder is verplicht van de vermogenstoestand van de Vennootschap en van alles betreffende haar werkzaamheden, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op een zodanige wijze een administratie te voeren en de daarbij behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren dat te allen tijde haar verplichtingen en rechten kunnen worden gekend, waaronder mede wordt verstaan het aanhouden van een Kapitaalrekening ten behoeve van een Vennoot. Elke Vennoot is bevoegd de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers tijdens kantooruren in te zien. Deze boeken, bescheiden en andere gegevensdragers dient de Beherend Vennoot en/of de Beheerder gedurende de termijn die de wet daarvoor stelt te bewaren.
- 6.2.2 Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar stelt de Beheerder een balans en een winst- en verliesrekening op overeenkomstig de eisen van de Wft en de daarop gebaseerde wet en regelgeving. De balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld met hantering van normen en grondslagen die gelden op grond van titel 9 van boek 2 BW. Deze stukken worden voorzien van een verklaring omtrent getrouwheid afgegeven door een accountant aangesteld overeenkomstig de eisen van de Wft en de daarop gebaseerde wet en regelgeving, te benoemen door de Beheerder. De balans en winst- en verliesrekening worden door de Beheerder aan de Commanditaire Vennoten

verstrekt. Ieder jaar worden in het kader van de AIFM Richtlijn voor de balanswaardering het Vastgoed getaxeerd en geldt die taxatie als waarde van het Vastgoed tot de volgende taxatie. Daarnaast wordt op grond van die taxatie jaarlijks de intrinsieke waarde per Venoot berekend. De Vennoten worden van de taxatie en de intrinsieke waarde per participatie op de hoogte gesteld via de balans en de winst- en verliesrekening. Beheerder maakt de balans en een winst- en verliesrekening beschikbaar op haar website.

- 6.2.3 Zodra paragraaf 10.3.1.1 van de Wft op de Beheerder van toepassing is, maakt zij jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt de Beheerder voor de Vennootschap halfjaarcijfers op, overeenkomstig de eisen van de Wft en de daarop gebaseerde wet en regelgeving, over de eerste helft van het betreffende boekjaar, bestaande uit, ten minste, een balans en een winst- en verliesrekening. De Beheerder maakt de halfjaarcijfers beschikbaar op zijn website.

7 KAPITAALREKENINGEN EN UITKERINGEN

7.1 Kapitaalrekeningen

De Kapitaalrekening van een Venoot wordt gecrediteerd met het bedrag van de overeengekomen waarde van zijn inbreng in de Vennootschap. De Kapitaalrekening van een Venoot wordt gedebiteerd met de bedragen aan geld en van de overeengekomen waarde van goederen uitgekeerd ten laste van zijn Kapitaalrekening.

7.2 Uitkeringen

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 gezamenlijke saldo van alle Kapitaalrekeningen in het desbetreffende boekjaar.

8 EXONERATIE; VRIJWARING

8.1 Aansprakelijkheid van Gevrijwaarde Personen

- 8.1.1 De Beherend Venoot, de Bewaarder en andere Gevrijwaarde Personen zijn niet aansprakelijk jegens de Vennootschap of een Venoot, mits een dergelijke handeling of omissie niet als Verwijtbaar Gedrag van de Gevrijwaarde Persoon geldt. Voor zover het bepaalde in deze Overeenkomst de taken en aansprakelijkheden van een Gevrijwaarde Persoon op grond van de Nederlandse wet beperkt, komen de Vennoten, de Bewaarder en de Beherend Venoot overeen dat deze Overeenkomst prevaleert.

- 8.1.2 Noch de Beherend Venoot, de Bewaarder, noch enige aan hen respectievelijke Gelieerde Partij is aansprakelijk voor het terugbetalen van Kapitaalcontributies aan een Venoot.

8.2 Vrijwaring van Gevrijwaarde Personen

- 8.2.1 Tenzij bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis van een bevoegde rechter is bepaald dat schade primair te wijten is aan Verwijtbaar Gedrag van een Gevrijwaarde Persoon, vrijwaart de Vennootschap hierbij elke Gevrijwaarde Persoon ter zake van alle vorderingen, aansprakelijkheden, (on)kosten, schadevergoedingen, verliezen, procedures en rechtszaken, van gerechtelijke of administratieve aard, ongeacht de aard daarvan (de **Vorderingen**), die verband houden met of ontstaan uit de beleggings- of andere activiteiten van de Vennootschap of die anderszins verband houden met of voortvloeien uit deze

Overeenkomst, met inbegrip van Vorderingen ter voldoening van een vonnis, schikking, boete, dwangsom en in verband met de voorbereiding, het verweer of beschikking van een onderzoek, rechtsgeding, arbitrage- of andere civiele of strafrechtelijke procedures betaalde bedragen en gemaakte onkosten (de Vorderingen, bedragen en onkosten samen, de **Schade**).

- 8.2.2 Redelijke onkosten (waaronder advocaatkosten) van een Gevrijwaarde Persoon bij het verweer of de afwikkeling van een Vordering waarvoor een vrijwaring geldt, mogen de Beherend Venoot en de Bewaarder door de Vennootschap laten voorschieten, mits een Gevrijwaarde Persoon toezegt dat het voorgeschoten bedrag zal worden terugbetaald indien een bevoegde rechter uiteindelijk bepaalt dat de Gevrijwaarde Persoon geen recht op vrijwaring heeft.

9 TOETREDING EN OVERDRACHT

9.1 Lock-up

Behalve zoals uiteengezet in dit Artikel 9, kan geen enkele Commanditaire Venoot toetreden of zijn Participatie geheel of gedeeltelijk Overdragen.

9.2 Unaniem toestemmingsvereiste

- 9.2.1 Niettegenstaande enig andere bepaling in deze Overeenkomst, kan de toetreding van een nieuwe Commanditaire Venno(o)t(en) tot de Vennootschap, daarbij inbegrepen de toetreding van nieuwe Commanditaire Venno(o)t(en) als gevolg van de Emissie, en de Overdracht door een Commanditaire Venoot van zijn Participatie en de economische deelgerechtigdheid en overige rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst alleen met schriftelijke medewerking van alle Vennoten door middel van een schriftelijke toestemmingsovereenkomst geschieden. Toestemming kan elektronisch worden verleend. Toestemming wordt tevens geacht te zijn verleend door een Venoot indien een Venoot niet binnen vier weken heeft gereageerd op een verzoek tot goedkeuring. Een Venoot mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

- 9.2.2 Bij toetreding van een nieuwe Venoot wordt diens inbreng overeenkomstig het bepaalde in Artikel 2.3 (Munteenheid) vastgesteld. De inbreng van de nieuwe Venoot dient onverwijld na diens toetreding plaats te vinden. Voor de verkrijger gelden na zijn schriftelijke aanvaarding de rechten en verplichtingen die voor hem uit deze Overeenkomst voortvloeien.

- 9.2.3 Toetreden en/of Overdragen in strijd met deze Overeenkomst is nietig.

9.3 Voortzetting

Ingeval een Venoot uit de Vennootschap treedt, wordt de Vennootschap niet ontbonden en zetten de overblijvende vennoten de zaken van de Vennootschap onder dezelfde naam voort en verblijven alle rechten en verplichtingen van de Vennootschap bij de Vennootschap en de overblijvende Vennoten, tenzij het bepaalde in Artikel 10.1.1 (e) van toepassing is. Het belang van de uitredende Venoot wordt naar evenredigheid van het participatiebezit over de resterende vennoten verdeeld. De Vennoten verlenen de Beherend Venoot bij dezen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht om de levering(en), welke ter uitvoering van dit Artikel 9.3 dienen plaats te vinden, te verrichten, met volledig recht van

substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

10 ONTBINDING EN VEREFFENING

10.1 Ontbinding

10.1.1 De Vennootschap wordt in haar geheel ontbonden:

- (a) door een daartoe strekkend besluit van de Vergadering van Vennoten, genomen met algemene stemmen;
- (b) ingevolge een schriftelijke en door alle Vennoten ondertekende, daartoe strekkende overeenkomst;
- (c) in geval van het faillissement van de Vennootschap;
- (d) op grond van gewichtige redenen zoals bedoeld in artikel 7A:1684 BW; en
- (e) indien er niet tenminste een (1) beheerend vennoot en een (1) commanditair vennoot zijn.

10.1.2 De Vennootschap wordt ontbonden ten aanzien van één Vennoot en voortgezet door de Beherend Vennoot en de overige Commanditaire Vennoten overeenkomstig Artikel 9.3 (Voortzetting):

- (a) door het overlijden van een Vennoot;
- (b) doordat het faillissement van een Vennoot onherroepelijk wordt;
- (c) doordat een Vennoot surseance van betaling aanvraagt;
- (d) doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van een Vennoot van toepassing is verklaard;
- (e) doordat artikel 7A:1684 BW ten aanzien van een Vennoot toepassing vindt.

Indien de Vennootschap ten aanzien van een Vennoot wordt ontbonden op grond van Artikel 10.1.2 (b), (c) of (d) dan zal een dergelijke Vennoot slechts gerechtigd zijn tot een uittreedvergoeding van EUR 1.

10.1.3 Voor zover als wettelijk mogelijk zal de Vennootschap niet worden ontbonden op enige andere grond (daaronder begrepen de in artikel 7A:1683 BW genoemde gronden) dan die welke in deze Overeenkomst uitdrukkelijk zijn benoemd. Vennoten komen overeen niet uit de Vennootschap te zullen treden anders dan in overeenstemming met de bepalingen van deze Overeenkomst.

10.2 Vereffening en Verdeling

10.2.1 Na ontbinding van de Vennootschap geschiedt de vereffening van het vermogen van de ontbonden Vennootschap door de voormalig Beherend Vennoot. De Vergadering van Vennoten kan besluiten andere personen tot vereffenaars te benoemen.

- 10.2.2 Hetgeen na voldoening van de schulden van de ontbonden Vennootschap is overgebleven, wordt overeenkomstig Artikel 7.2 (Uitkeringen) van deze Overeenkomst uitgekeerd aan de gewezen Vennoten.
- 10.2.3 Voor zover wettelijk mogelijk doet iedere Vennoot hierbij uitdrukkelijk afstand van de vordering tot verdeling van de goederen van de Vennootschap en stemt iedere Vennoot er uitdrukkelijk mee in dat de Vennootschap zal worden vereffend overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst.

11 WIJZIGINGEN; VOLMACHT

11.1 Wijzigingen

- 11.1.1 Deze Overeenkomst zal niet worden gewijzigd, aangevuld of herroepen tenzij dit met de toestemming van tenminste vijfenzeventig (75%) procent van de Vennoten schriftelijk geschiedt en rechtsgeldig wordt ondertekend door of namens elke Partij.
- 11.1.2 Zodra paragraaf 10.3.1.1 van de Wft op de Beheerder van toepassing is, doet de Beheerder aan de Vennoten mededeling van de tekst van de vastgestelde wijziging door publicatie op de website van de Beheerder. Voor zover door de in het voorgaande lid bedoelde wijzigingen rechten of zekerheden van Vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, of sprake is van een wijziging van de beleggingsstrategie en/ of beleggingsbeleid van de Vennootschap of de Master Fondsen, worden deze eerst van kracht op de eerste werkdag nadat één maand is verstreken sinds de bekendmaking aan Vennoten van deze wijzigingen op de website van de Beheerder. Vennoten kunnen, indien zij dat wensen, gedurende deze maand uittreden mits deze Overeenkomst dat toestaat.

11.2 Volmacht

- 11.2.1 Iedere Vennoot kent bij dezen aan de Beherend Vennoot en de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om het volgende namens haar te doen:
- (a) het ondertekenen van alle verklaringen, documenten en akten die de Beherend Vennoot passend acht om wijzigingen van deze Overeenkomst te effectueren, mits dergelijke wijzigingen zijn goedgekeurd in overeenstemming met deze Overeenkomst;
 - (b) het ondertekenen van alle verklaringen, documenten en akten die de Beherend Vennoot passend acht om (i) te voldoen aan enig (wettelijk) vereiste, richtlijn, beleidsregel, opinie in het belang van de Vennootschap, (ii) de naam van de Vennootschap te wijzigen of (iii) om een omissie in deze Overeenkomst te verhelpen zolang de wijziging die dit verhelpen met zich brengt niet ten detrimente komt van een van de Vennoten;
 - (c) het ondertekenen van alle verklaringen, documenten en akten die de Beherend Vennoot passend acht om de liquidatie en ontbinding van de Vennootschap (waaronder begrepen alle handelingen die nodig zijn voor de verdeling);
 - (d) uitkeringen inclusief de liquidatie-uitkering;
 - (e) het tekenen van documenten en overeenkomsten (inclusief deze Overeenkomst) om effect te geven aan Overdrachten en de toelating van Vennoten.

11.2.2 Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

12 OVERIGE BEPALINGEN

12.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

12.2 Deelbaarheid

12.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch
- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

12.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

12.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de Gevrijwaarde Personen die de Beherend Vennoot van tijd tot tijd schriftelijk identificeert.

12.4 Geheimhouding

12.4.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

12.4.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 12.4.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) aan de directeurs, functionarissen, werknemers, vertegenwoordigers en adviseurs (inclusief accountants, advocaten en consultants) van Gelieerde Partijen, mits degenen aan wie de informatie bekend wordt gemaakt, in kennis worden gesteld van het

vertrouwelijke karakter ervan en van het feit dat ook zij tot geheimhouding verplicht zijn);

- (b) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (c) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure;
- (d) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (e) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

12.5 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

12.6 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst vormt de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

12.7 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

12.8 Naleving van Anti-Witwasvereisten en Sanctieregelgeving

Zowel de Beherend Vennoot als de Beheerder, voor zichzelf en namens de Vennootschap, mag zonder toestemming van enig Persoon, met inbegrip van enige Vennoot, die maatregelen nemen die zij naar eigen goeddunken noodzakelijk of raadzaam acht om te voldoen aan wet- en regelgeving, richtlijnen of speciale maatregelen ter zake van sanctieregelgeving of die tegen terrorisme of het witwassen van geld gericht zijn.

12.9 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

13 BEVOEGDE RECHTER

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze

Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst) (het **Geschil**).

14 WOONPLAATSKEUZE

14.1.1 Voor betekeningen in het kader van procedures voor de rechtbank te Amsterdam wordt door elke Partij hierbij onherroepelijk op grond van artikel 1:15 BW woonplaats gekozen te Amsterdam.

14.1.2 Dit Artikel 14 heeft geen gevolgen voor andere wettelijk toegestane wijzen van betekening.

[Rest van de pagina opzettelijk blanco gelaten; handtekeningenpagina volgt]

BIJLAGE 2

Statuten Stichting



OPRICHTING STICHTING
(Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer)

Op zesentwintig juli tweeduizend negentien is voor mij, mr. Freek Hilberdink, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Pieter Gerard van Druten, notaris met _____ plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: _____

Gegevens verwijderd mr. Gerardus Adrianus Faaij, geboren te Gegevens verwijderd op vijftien maart _____ negentienhonderd drieënnegentig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 — ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

Arcona Capital Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte — aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Deventer en met adres: Kollenbergweg 56, — 1101 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08107686 — (oprichter). _____

De comparant heeft het volgende verklaard: _____

De oprichter richt hierbij op een stichting (**stichting**) met de volgende statuten. _____

**STATUTEN****1 Begripsbepalingen**

1.1 In deze statuten wordt verstaan onder:

- (a) **bestuur**: het bestuur van de stichting;
- (b) **beheerder**: Arcona Capital Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Deventer en met adres: Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08107686;
- (c) **fonds**: AC Vastgoed Nederland C.V., een commanditaire vennootschap, met adres Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75427419;
- (d) **fondsvermogen**: de door de stichting voor rekening en risico van het fonds gehouden activa en verplichtingen;
- (e) **stichting**: de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten;
- (f) **schriftelijk**: bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

1.2 Verwijzingen naar artikelen verwijzen naar artikelen van deze statuten, tenzij het tegendeel blijkt.

2 Naam en zetel

2.1 De stichting draagt de naam:

Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer

2.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

3 Doel

De stichting heeft ten doel het optreden als houder van juridische gerechtigdheid tot het fondsvermogen en het in die hoedanigheid:

- (a) verkrijgen, houden, vervreemden, administreren en registeren van alle mogelijke goederen (waaronder begrepen registergoederen, lidmaatschapsrechten, financiële instrumenten, gelden, tegoeden en equivalenten daarvan), schulden en andere belangen ten titel van bewaring;
- (b) uitoefenen van alle rechten verbonden aan de in bewaring gegeven goederen, schulden en andere belangen;
- (c) het verstrekken van garanties, het verbinden van de stichting en het bezwaren van activa van de stichting voor eigen verplichtingen, verplichtingen van het fonds en verplichtingen van derden, het ter leen verstrekken van gelden aan, alsmede het ter leen opnemen van gelden ten behoeve van de fondsen welke worden beheerd door de beheerder; en
- (d) het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

4 Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

4.1 Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van één of meer personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.



- 4.2 Bestuursleden worden benoemd door het bestuur. Indien geen bestuurders in functie zijn, wordt een bestuurder benoemd door de beheerder. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
- 4.3 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, wijst het uit zijn midden een voorzitter aan en kan het voorts uit zijn midden een secretaris benoemen.
- 4.4 Een bestuurslid defungeert:
- (a) door zijn overlijden;
 - (b) door zijn aftreden;
 - (c) doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of ten aanzien van hem wordt verzocht om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
 - (d) door zijn ondercuratelestelling of door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - (e) door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - (f) door zijn ontbinding of ophouden te bestaan;
 - (g) door zijn ontslag verleend door het bestuur.
- 5 Bestuur: taak en bevoegdheden**
- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.
- 6 Bestuur: vertegenwoordiging**
- 6.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede aan ieder bestuurslid toe.
- 6.2 Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.
- 7 Bestuur: besluitvorming**
- 7.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid een bestuursvergadering bijeenroept, doch ten minste één maal per jaar.
- 7.2 Tot bijeenroeping van een bestuursvergadering is ieder bestuurslid bevoegd en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van ten minste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk, mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
- 7.3 Bestuursvergaderingen worden gehouden ter plaatse te bepalen door degene die de vergadering bijeenroept.
- 7.4 Bestuursvergaderingen kunnen worden gehouden door het bijeenkomen van



- bestuursleden of door middel van telefoongesprekken, "video conference" of —
via andere communicatiemiddelen, waarbij alle deelnemende bestuursleden in —
staat zijn gelijktijdig met elkaar te communiceren. Deelname aan een op deze —
wijze gehouden vergadering geldt als het ter vergadering aanwezig zijn. —
- 7.5 Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door —
de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een —
bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd —
medebestuurder ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan —
ten hoogste één medebestuurder ter vergadering vertegenwoordigen. —
- 7.6 Ieder bestuurslid heeft één stem. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten —
niet anders is bepaald worden genomen met volstrekte meerderheid van de —
uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet —
uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot;
staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. —
- 7.7 Alle stemmingen geschieden mondeling. Echter kan de voorzitter bepalen dat —
de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing —
van personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de —
stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt door —
middel van ongetekende stembriefjes. —
- 7.8 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid —
voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het —
voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering —
aanwezige bestuurslid. —
- 7.9 Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de —
voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke —
in dezelfde of de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke —
daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend. —
- 7.10 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, —
schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in —
functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de —
desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten —
vergadering dat niet schriftelijk is genomen wordt door de voorzitter van het —
bestuur of een door hem aangewezen bestuurslid een verslag opgemaakt dat —
door de voorzitter, alsmede één van de overige bestuursleden wordt —
ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke
verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden. —
- 8 Boekjaar en jaarstukken** —
- 8.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar. —
- 8.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van —
alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die —
voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te —
voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere —
gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en
verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend. —
- 8.3 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het —



- boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te _____
maken en op papier te stellen. _____
- 8.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 hiervoor bedoelde
stukken over te gaan, deze doen onderzoeken door een door hem aan te _____
wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het _____
bestuur. _____
- 8.5 Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, _____
bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, _____
onverminderd het bepaalde in artikel 8.6 hierna. _____
- 8.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op _____
papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere _____
gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging _____
geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens _____
gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd _____
leesbaar kunnen worden gemaakt. _____
- 9 Statutenwijziging** _____
- 9.1 Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen, mits met voorafgaande _____
goedkeuring van de beheerder. _____
- 9.2 Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging heeft een meerderheid van _____
twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een _____
vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet _____
voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet _____
eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze _____
tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde _____
bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste _____
vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van _____
twee derden van de uitgebrachte stemmen. _____
- 9.3 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden _____
voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke _____
tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd. _____
- 9.4 Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte _____
is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd. _____
- 10 Ontbinding** _____
- 10.1 Het bestuur is met inachtneming van het hierna in artikel 10.2 bepaalde _____
bevoegd de stichting te ontbinden, mits met voorafgaande goedkeuring van de _____
beheerder. _____
- 10.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van _____
deze statuten van overeenkomstige toepassing. _____
- 10.3 Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de stichting _____
optreedt als bewaarder van het fonds of enige andere beleggingsinstelling of _____
het fondsvermogen nog niet is overgedragen aan de betreffende _____
belanghebbenden ten titel van beëindiging van bewaring, in overeenstemming _____
met de betreffende voorwaarden, of zijn overgedragen aan een opvolgend _____
bewaarder, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden. _____
- 10.4 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het _____



- liquidatiesaldo vastgesteld. _____
- 10.5 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen. _____
- 10.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon. _____
- 10.7 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. _____
- 11 Overgangsbepaling eerste boekjaar** _____
- Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend twintig. Dit artikel met opschrift vervalt na afloop van het eerste boekjaar. _____
- Slot** _____
- Ten slotte heeft de comparant verklaard: _____
dat bij deze oprichting wordt de oprichter benoemd tot bestuurslid van de stichting. _____
- Volmacht** _____
- Van gemelde volmacht op de comparant blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht (Bijlage). _____
- Slot** _____
- De comparant is mij, notaris, bekend. _____
- Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. _____
- De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. _____
- De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. _____
- Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend. _____
- (volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Amsterdam, 26 juli 2019.

Gegevens verwijderd door KvK

BIJLAGE 3

Inschrijvingsformulier



ARCONA CAPITAL

INSCHRIJFFORMULIER AC Vastgoed Nederland C.V.

Entiteiten



ARCONA CAPITAL

Volledige statutaire naam	
Beheerder van het Fonds:	Arcona Capital Fund Management B.V.
Deelname (minimaal EUR 2.500,-)	Bedrag in EUR: _____* (* Deelbaar door EUR 2.500, mag maximale deelname niet overstijgen, zie brief) Aantal Deelnemingsrechten ¹ : _____** (** Mag maximaal aantal participaties niet overstijgen, zie brief)
Bankgegevens van de Participant:	Bank: _____ IBAN: _____
Contactgegevens Participant voor kennisgevingen, verslagen en correspondentie	Adres: _____ E-mail: _____ Telefoonnummer: _____
Adres Beheerder voor correspondentie	Arcona Capital Fund Management B.V. De Entree 55, 1101 BH Amsterdam Telefoonnummer: 020 – 820 47 20 E-mail: info@arconacapital.com
Juridische status	<input type="checkbox"/> COOPERATIE <input type="checkbox"/> STICHTING <input type="checkbox"/> VENNOOTSCHAP (BV of NV) <input type="checkbox"/> COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP(CV) <input type="checkbox"/> ANDERS - a.u.b. omschrijven:
Registratienummer Kamer van Koophandel	

De Participant wenst te investeren in AC Vastgoed Nederland C.V. (het **Fonds**) in overeenstemming met de CV Overeenkomst en de inschrijfdocumentatie van het Fonds (de **Fondsdocumentatie**). Het Fonds wordt beheerd door de beheerder, Arcona Capital Fund Management B.V., in overeenstemming met de Fondsdocumentatie.

¹ De omvang van één Deelnemingsrecht bedraagt € 2.500.



ARCONA CAPITAL

Iedere Participant die inschrijft voor Deelnemingsrechten in het Fonds bevestigt dat hij de volgende (concept) documenten met betrekking het Fonds heeft ontvangen en akkoord is met de inhoud daarvan:

- (a) De CV Overeenkomst d.d. 16 februari 2021;
- (b) De Beheerovereenkomst d.d. 20 september 2019; en
- (c) Het Prospectus d.d. 7 september 2021.

Met het ondertekenen van dit Inschrijfformulier stemt de Participant met het volgende in:

1. De Participant gaat hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk de verplichting aan te investeren in Deelnemingsrechten in het Fonds in overeenstemming met de Fondsdocumentatie.
2. Dit Inschrijfformulier kwalificeert als onherroepelijk aanbod van de Participant tot het nemen Deelnemingsrechten in het Fonds, welk aanbod door de Beheerder binnen zes (6) maanden na ondertekening door de Participant kan worden aanvaard. Ter voorkoming van misverstanden bevestigt de Participant hierbij dat deze het in dit Inschrijfformulier vervatte aanbod niet zal herroepen wegens gewichtige redenen en dit aanbod derhalve uitsluitend zal komen te vervallen na verloop van de voornoemde zes (6) maanden.
3. Door middel van het Inschrijfformulier stemt de Participant in met en accepteert hij gebonden te zijn aan de Fondsdocumentatie. De begrippen in dit Inschrijfformulier hebben dezelfde betekenis als in de CV Overeenkomst tenzij hierin afzonderlijk gedefinieerd. In geval van een discrepantie tussen het Inschrijfformulier en de Fondsdocumentatie en/of het Prospectus zal de CV Overeenkomst leidend zijn.
4. Ingevolge de acceptatie door Arcona Capital Fund Management B.V. van dit getekende Inschrijfformulier en de voldoening door de Participant van de door Arcona Capital Fund Management B.V. vastgestelde tegenprestatie zal de Participant (indien de toestemming van de bestaande Participanten daarvoor is verkregen of is geacht te zijn verkregen in overeenstemming met de CV Overeenkomst) tot het Fonds toetreden en door Arcona Capital Fund Management B.V. worden geregistreerd in het Register van Participanten.
5. De Participant verplicht zich op basis van de voorwaarden vervat in de Fondsdocumentatie als Participant toe te treden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van het Fonds voor het op de pagina 2 ingevulde aantal Deelnemingsrechten of zoveel minder als aan de ondergetekende zullen worden toegewezen en het daarmee corresponderende geldbedrag in opdracht van de Beheerder te storten op IBAN-nummer **NL79 ABNA 0825 7341 42** ten name van **Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer** o.v.v. **kapitaalinbreng Tweede Emissie AC Vastgoed Nederland C.V.** Het verschuldigde bedrag dient op eerste schriftelijk verzoek van de Beheerder op of vóór de aangegeven datum te zijn gestort op voormeld rekeningnummer.



6. De Participant bevestigt dat de garanties en waarborgen zoals uiteengezet in **Bijlage 1** van dit Inschrijfformulier volledig en correct zijn tot aan de datum van dit Inschrijfformulier en de Participant wordt de gehele periode dat de Participant Deelnemingsrechten houdt in het Fonds geacht te voldoen aan deze garanties en waarborgen.
7. De Participant verleent een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie (en sub-substitutie), het recht van *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren aan de Beheerder Arcona Capital Fund Management B.V. om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig blijken voor het deelnemen in het Fonds, waaronder het aangaan van de CV Overeenkomst, het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging, en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende Deelnemingsrechten, een en ander met inachtneming van hetgeen in de Fondsdocumentatie, de bijlagen en dit Inschrijfformulier is bepaald. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.
8. De Participant moet onmiddellijk nadat hij ermee bekend is geworden dat hij inbreuk maakt of niet langer kan voldoen aan de garanties en waarborgen zoals uiteengezet in **Bijlage 1** van dit Inschrijfformulier Arcona Capital Fund Management B.V. hierover informeren.
9. De Bijlagen bij dit Inschrijfformulier maken onderdeel uit van dit Inschrijfformulier en dit Inschrijfformulier (inclusief de gebondenheid aan de Fondsdocumentatie) omvat de gehele overeenkomst tussen de partijen.
10. De Participant heeft het overeenkomstig Verordening (EU) nr. 1286/2014 en daaraan verwante wet- en regelgeving opgemaakte essentiële-informatiedocument (het **EID**) van de Beheerder ontvangen en heeft daarvan gedegen kennisgenomen. De Participant heeft de in het EID opgenomen informatie begrepen en gaat daarmee akkoord.
11. De Participant dient alle gegevens, informatie en documenten te verstrekken welke Arcona Capital Fund Management B.V. in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en / of andere toepasselijke wet of regelgeving opvraagt. Dit betreft de gegevens, informatie en documenten zoals neergelegd in **Bijlage 2**, en alle overige door Arcona Capital Fund Management B.V. in dit kader op te vragen gegevens, documenten en informatie.
12. De Participant dient de als **Bijlage 6** aan dit Inschrijfformulier aangehechte verklaring ingevuld en ondertekend aan Arcona Capital Fund Management B.V. te hebben verstrekt, en prompt alle andere documentatie of informatie te verstrekken, die Arcona Capital Fund Management B.V. noodzakelijk acht om te voldoen aan de vereisten van (A) Sectie 1471-1474 van de United States Code of de door Nederland met de Verenigde Staten gesloten intergouvernementele overeenkomst (aangeduid als **FATCA**) en (B) de



Common Reporting Standard (aangeduid als **CRS**) zoals geïmplementeerd in de Nederlandse wet alsmede (C) alle Treasury Regulations, formulieren, instructies of andere richtsnoeren die op grond van FATCA en CRS zijn uitgevaardigd. De Participant begrijpt en accepteert dat elke bronheffing op betalingen aan het Fonds of aan een van haar directe of indirecte deelnemingen, die geheven wordt doordat niet is voldaan aan alle verplichtingen onder FATCA, zal worden doorberekend aan de Participant aan wie het niet voldoen aan FATCA is toe te rekenen. De Participant begrijpt en accepteert dat het Fonds op grond van haar verplichtingen onder FATCA / CRS verplicht kan zijn gegevens te verstrekken aan de Nederlandse Belastingdienst ten aanzien van de Participant. Dergelijke kosten kunnen door het Fonds of Arcona Capital Fund Management B.V. naar eigen goeddunken in mindering worden gebracht op alle betalingen die de Participant als gevolg van zijn investering in het Fonds (zal) ontvangen. De Participant begrijpt dat de Nederlandse Belastingdienst deze gegevens kan uitwisselen met andere jurisdicties. De Participant accepteert dat het alle schade zal dragen die voortkomt uit het niet, of te laat voldoen aan verzoeken van het Fonds en/of Arcona Capital Fund Management B.V. zoals geschetst in dit artikel 12.

13. In het kader van de (aanvraag tot) deelname aan het Fonds, dient de Participant/ “Ultimate Beneficial Owner” in **Bijlage 6** persoonsgegevens aan Arcona Capital Fund Management B.V. te verstrekken (waaronder zijn/haar contactgegevens, geboortedatum, Burgerservicenummer (BSN), gegevens over zijn/haar zakelijke activiteiten, gegevens over de hoogte van zijn/haar vermogen, gegevens over zijn/haar bezittingen (zoals deelnemingen in bedrijven), gegevens over de locatie van zijn/haar bedrijfsactiviteiten (meer specifiek: gegevens over de vraag of deze activiteiten plaatsvinden in ‘verhoogd risico’ landen) en een kopie van een geldig identiteitsbewijs).
14. Voor de toepassing van dit artikel 14 en de artikelen 15, 16 en 17 hebben de begrippen “voor de verwerking verantwoordelijke”, “betrokkene”, de “persoonsgegevens” en “gevoelige persoonsgegevens” de betekenis die wordt gegeven in Verordening (EU) nr. 2016/679 de Algemene Verordening Persoonsgegevens (de **AVG**), alsmede de toepasselijke nationale wetgeving inzake gegevensbescherming (samen: de **Toepasselijke Wetten Bescherming Persoonsgegevens**).
15. De Participant bevestigt dat hij de privacyverklaring, aangehecht als **Bijlage 7** van dit Inschrijfformulier, heeft gelezen, waarin onder meer wordt uitgelegd wat voor soort persoonsgegevens in verband met dit Inschrijfformulier worden verwerkt en voor welke doeleinden.
16. De Participant bevestigt dat in het kader van de Toepasselijke Wetten Bescherming Persoonsgegevens het Fonds en de Beheerder beide kwalificeren als verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die in verband met dit Inschrijfformulier en gedurende de relatie met het Fonds en de Beheerder worden verwerkt.
17. De persoonsgegevens zullen worden verwerkt in overeenstemming met (i) de AVG, (ii) de eventuele andere relevante wetgeving inzake gegevensbescherming en (iii) de privacyverklaring van het Fonds welke als **Bijlage 7** aan dit Inschrijfformulier is aangehecht.



ARCONA CAPITAL

18. Dit Inschrijfformulier is onderworpen aan, en opgesteld naar, Nederlands recht. Geschillen met betrekking tot dit Inschrijfformulier (contractueel en niet-contractueel) worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland.

Ten bewijze waarvan dit Inschrijfformulier is ondertekend op de datum als eerst hieronder geschreven.

Getekend door de Participant:

Naam: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam medeparticipant (mits van toepassing): _____

Datum: _____

Handtekening: _____



ARCONA CAPITAL

Voor acceptatie

Getekend door de Beheerder

Hierbij accepteren wij de aanvraag van de Participant (a) voor het bedrag aangeduid op pagina 1 of (b) het bedrag zoals hieronder aangeduid

Geaccepteerde bedrag: _____

Aantal Deelnemingsrechten: _____

Getekend door Arcona Capital Fund Management B.V., handelend namens het Fonds

Door: Hilbert H. Visscher
Titel: Managing Director

Door: Peter H.J. Mars
Titel: Managing Director

Datum: _____

Datum: _____



BIJLAGE 1

GARANTIES EN WAARBORGEN VAN DE PARTICIPANT

- 1.1 De Participant is niet en zal niet worden een afgezonderd particulier vermogen in de zin van artikel 2.14a Wet op de Inkomstenbelasting 2001 waarop artikel 2.14a Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van toepassing is.
- 1.2 Bij het nemen van de beslissing om de verplichting aan te gaan Deelnemingsrechten in het Fonds te nemen heeft de Participant zich slechts laten leiden door het Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie en de bijlagen bij deze documenten.
- 1.3 De Participant namens zichzelf optreedt en niet namens en/of voor rekening en risico van een ander dan de Participant.
- 1.4 De Participant heeft kennisgenomen van de Fondsdokumentatie en het Prospectus en de bijlagen bij deze documenten. De Participant heeft niet op verklaringen of mededelingen door het Fonds, de Beheerder of enig persoon die namens de Beheerder of het Fonds handelt, vertrouwd om tot zijn investeringsbeslissing te komen. De Participant heeft een eigen beoordeling gemaakt van de economische vooruitzichten van het Fonds en met betrekking tot de juridische, economische en fiscale gevolgen van deelname in het Fonds als participant, al dan niet op basis van onafhankelijk (juridisch) advies of na consultatie van zijn financieel en juridisch adviseur(s).
- 1.5 De Participant heeft alles in zijn vermogen gedaan voor de tenuitvoerlegging van dit Inschrijfformulier, en dit Inschrijfformulier zal wanneer het ten uitvoer wordt gelegd een geldige en bindende verplichting van de Participant zijn die door ons zijn die afdwingbaar is onder het toepasselijke recht.
- 1.6 De Participant is niet betrokken of onderworpen aan insolventiemaatregelen zoals faillissement, liquidatie, onder curatele plaatsing, plaatsing onder beheer, regelingen of akkoorden met curators, uitstel van betaling of tijdelijk toezicht van een rechter of toezicht door iemand aangesteld door een rechter, noch in de jurisdictie van de plaats van oprichting noch in een andere jurisdictie.
- 1.7 Tenuitvoerlegging en uitvoering van dit Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie zijn niet tegenstrijdig met en resulteren niet in wanprestatie of inbreuk op de statuten of ieder ander constitutioneel document van de Participant of een andere overeenkomst of document waarbij de Participant partij is of aan welke de Participant gebonden is, en het is niet verboden door enige wet, verordening, richtlijn, jurisprudentie, noch is goedkeuring of indiening vereist voor de tenuitvoerlegging en levering van dit Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie.
- 1.8 De Participant accepteert dat hij verantwoordelijk is voor het raadplegen van zijn eigen belastingadviseur met betrekking tot de fiscale gevolgen van een investering door de Participant in het Fonds en de Participant heeft niet op Arcona Capital Fund Management B.V., AC Vastgoed Nederland C.V. of een van



hun medewerkers vertrouwd voor een dergelijk belasting advies, noch op enig belasting advies waarmee Arcona Capital Fund Management B.V. en/of AC Vastgoed Nederland C.V. de Participant eventueel heeft voorzien.

- 1.9 De Participant zal aan Arcona Capital Fund Management B.V. zijn volledige medewerking verlenen in de ruimste zin van het woord en zal Arcona Capital Fund Management B.V. onverwijld informatie verschaffen om te voldoen aan de eisen van de wet en regelgeving die van toepassing zijn op zijn activa of toekomstige activa, of met betrekking tot de fiscale positie van een Participant of het Fonds, en zal die informatie vormgeven op de manier die Arcona Capital Fund Management B.V. redelijkerwijs verzoekt. De Participant zal Arcona Capital Fund Management B.V. onverwijld informeren door middel van een schriftelijke mededeling over iedere verandering die kenbaar is of redelijkerwijs kan worden verwacht en die van belang is voor het Fonds met betrekking tot de informatie die aan Arcona Capital Fund Management B.V. is verstrekt overeenkomstig dit Inschrijfformulier.
- 1.10 De Participant heeft zodanige kennis, deskundigheid en ervaring met betrekking tot financiële en bedrijfsaangelegenheden dat hij in staat is tot een evaluatie van de waarde van een investering in het Fonds en de Participant is in staat om het economisch risico ervan te dragen. De Participant is voldoende solvabel om zijn huidige behoeftes en eventuele onvoorziene omstandigheden te financieren en de Participant heeft voldoende liquiditeit, en de Participant heeft derhalve geen behoefte aan liquiditeit, met betrekking tot zijn voorgenomen investering in het Fonds. Een Participant kan het gehele geldbedrag dat is gestort ter verkrijging van Deelnemingsrechten verliezen.
- 1.11 De Participant is in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen, en heeft antwoorden gekregen van Arcona Capital Fund Management B.V. met betrekking tot de doelstellingen van het Fonds, de financiële status en het kapitaal van het Fonds, de voorwaarden waaronder de Deelnemingsrechten worden aangeboden en andere aangelegenheden met betrekking tot investeringen in het Fonds en de Participant is in de gelegenheid gesteld om iedere additionele informatie te verkrijgen die noodzakelijk is om de waarde en risico's van investeringen in het Fonds te beoordelen, voor zover het Fonds over die informatie beschikt of die informatie kan verkrijgen zonder onredelijke inspanning of kosten.
- 1.12 De Participant is zich ervan bewust dat een investering in het Fonds substantiële risico's (onder meer die welke in de risicoparagraaf van het Prospectus zijn opgenomen) met zich brengt en de Participant heeft vastgesteld dat een investering in het Fonds een geschikte investering is die niet gemakkelijk verkoopbaar is en dat de Participant een volledig verlies van zijn investering kan dragen.
- 1.13 De Participant begrijpt dat op grond van de Fondsdocumentatie de Deelnemingsrechten niet kunnen worden verkocht of overgedragen, anders dan in overeenstemming met Artikel 9.2 van de CV Overeenkomst en de Participant begrijpt en is zich ervan bewust dat hij het economisch risico draagt van een investering in het Fonds tot aan het moment dat het Fonds is ontbonden in overeenstemming met de Fondsdocumentatie. Dit kan ertoe leiden dat de Participant in situaties waarin een plotseling behoefte aan



liquiditeit ontstaat (zoals bij echtscheidingen of overlijden) niet in staat is gehouden Deelnemingsrechten te gelde te maken.

- 1.14 Elke informatie waarmee de Participant het Fonds, Arcona Capital Fund Management B.V. of AC Vastgoed Nederland C.V. heeft voorzien en hiermee voorziet, met betrekking tot zijn financiële positie en zakelijke ervaring, en alle garanties en waarborgen en afspraken gemaakt door de Participant in dit Inschrijfformulier zijn op de datum van dit Inschrijfformulier waar, correct en volledig en indien een van de garanties en waarborgen niet meer waar, correct of volledig is op enig moment vóór het tijdstip van zijn investering in het Fonds of na zijn investering in het Fonds, maar vóór ontbinding van het Fonds, zal de Participant Arcona Capital Fund Management B.V. onmiddellijk schriftelijk voorzien van zulke gewijzigde en correcte informatie.
- 1.15 De Participant investeert niet in de Deelnemingsrechten: (i) als gevolg van of na het bekend worden met enige advertentie, artikel, mededeling of ander bericht gepubliceerd in een krant, tijdschrift of vergelijkend medium of uitgezonden op televisie of radio; of (ii) als gevolg of na een verzoek van een voor de Participant onbekende persoon (anders dan Arcona Capital Fund Management B.V., AC Vastgoed Nederland C.V. of een van hun bestuurders) met betrekking tot investeringen in effecten in het algemeen.
- 1.16 De Participant is zelf geen U.S. Person (zoals gedefinieerd in Rule 902 van Regulation S van de Securities Act van 1933), heeft geen U.S. Persons als (indirect) aandeelhouders, investeert niet in de Deelnemingsrechten voor rekening en risico van een U.S. Person en was ook niet in de Verenigde Staten op het moment dat de Deelnemingsrechten aan hem werden aangeboden. De Participant zal ook geen Deelnemingsrechten overdragen aan een U.S. Person. De Participant is ook geen “flow-through” entiteit.
- 1.17 De Participant kwalificeert niet als “employee benefit plan” als gedefinieerd in artikel 3(3) van de Amerikaanse Employee Retirement Income Security Act of 1974 (ERISA), een “plan” onderworpen aan artikel 4975 van de U.S. Internal Revenue Code 1986 (de Code), ofwel een “group trust”, een “common of collective trust fonds van een bank of separate account van een verzekeringsinstelling die zijn onderworpen aan artikel 4975 van de Code of titel I van ERISA of een entiteit wiens onderliggende activa kwalificeren al “plan assets” onder ERISA of de Code.
- 1.18 De Participant heeft geen contract, belofte, afspraak of overeenkomst met een persoon om een deel of al van zijn Deelnemingsrechten te verkopen of over te dragen. Op de Participant rust noch een verbintenis, schuld of verplichting op dit moment noch in de toekomst, op grond waarvan de Participant verplicht is zekerheid te bieden door het overdragen van een van de Deelnemingsrechten, noch is de Participant partij bij een plan of onderneming welke beraamt of vereist dat opbrengsten uit de overdracht van een deel of al van zijn Deelnemingsrechten aangewend wordt daarvoor, en de Participant heeft geen enkele reden om te anticiperen op veranderingen van omstandigheden of andere bijzondere gebeurtenissen of aanleidingen op grond waarvan de Participant de Deelnemingsrechten over dient te dragen.

BIJLAGE 2

Wwft informatie

In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de informatie die vereist is in het kader van de cliëntacceptatie, op basis van de Vierde Anti-witwasrichtlijn (2015/849/EU), zoals geïmplementeerd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**).

Er gelden verschillende vereisten voor verschillende categorieën van Participanten. De Participant dient de voor hem geldende onderdelen in te vullen:

- (a) Indien hij een rechtspersoon is (bijvoorbeeld een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap, een coöperatie of een buitenlandse rechtspersoon), dient hij de informatie zoals uiteengezet in **Tabel A** te verschaffen.
- (b) Indien hij een personenvennootschap is, dient hij de informatie zoals uiteengezet in **Tabel B** te verschaffen.²

Daarnaast dient de Participant de Verklaring Uiteindelijke Belanghebbende in te vullen en te ondertekenen, zoals opgenomen op in **Bijlage 3**.

Indien een of meerdere UBO's of Pseudo-UBO's kwalificeren als een PEP, dan dient ook de PEP verklaring opgenomen in **Bijlage 4** te worden ingevuld en ondertekend.³

Onder PEP's worden verstaan personen die een prominente politieke functie bekleden of hebben bekleden en de directe familieleden of naaste geassocieerden van deze personen. Een PEP is in elk geval een:

- (i) staatshoofd, regeringsleider, minister, onderminister of staatssecretaris;
- (ii) parlementslid of lid van een soortgelijk wetgevend orgaan;
- (iii) lid van het bestuur van een politieke partij;
- (iv) lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie die arresten wijst waartegen, behalve in uitzonderlijke omstandigheden, geen beroep openstaat;
- (v) lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
- (vi) ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
- (vii) lid van het leidinggevend lichaam, toezichthoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatsbedrijf; en

² Een personenvennootschap is een van de volgende categorieën: (a) een maatschap als bedoeld in artikel 7A:1655 van het Burgerlijk Wetboek, (b) vennootschap onder firma als bedoeld in artikel 16 van het Wetboek van Koophandel, (c) een commanditaire vennootschap als bedoeld in artikel 19 van het Wetboek van Koophandel, of (d) een vennootschap opgericht naar het recht van een derde land dat vergelijkbaar is met een van de voornoemde categorieën.

³ UBO, Pseudo-UBO worden gedefinieerd in Tabel B nummer 5 en Tabel C nummer 6.



ARCONA CAPITAL

(viii) bestuurder, plaatsvervangend bestuurder, lid van de raad van bestuur of bekleeder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.

Gelet op de antwoorden kan het noodzakelijk zijn om nadere informatie op te vragen of vragen te stellen. Mocht de hier gegeven informatie wijzigen, dan zal de Participant de Manager zo snel mogelijk op de hoogte stellen.



TABEL A – RECHTSPERSONEN

A. INDIEN DE PARTICIPANT EEN RECHTSPERSOON IS		
Nr.	Vereist document	Kruis aan indien verstrekt
1	Voor rechtspersonen opgericht naar Nederlands recht of buitenlandse rechtspersonen gevestigd in Nederland: een recent uittreksel van het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel.	<input type="checkbox"/>
2	Akte van oprichting en de thans geldende statuten.	<input type="checkbox"/>
3	Organogram, welke de aandeelhouders- en controlestructuur aantoont met inbegrip van de uiteindelijke belanghebbenden en controlerende personen of entiteiten. Daarnaast geeft het organogram weer: <i>(i)</i> alle directe en indirecte aandeelhouders en andere personen met stemrechten of economische aanspraken; <i>(ii)</i> bij aandelenbelangen, die waar dan ook in het overzicht voorkomen, dient het percentage te zijn vermeld; en <i>(iii)</i> bij andere soorten constructies waar stem- en zeggenschapsrechten en eigendomsrechten aan zijn verbonden, dient het percentage te zijn vermeld.	<input type="checkbox"/>
4	Een gedetailleerde beschrijving van de bron van de middelen die de Participant wenst te storten in het Fonds en documentatie ter onderbouwing van deze beschrijving. De Participant wordt in dit kader verzocht om het vragenformulier opgenomen in <u>Biilage 6</u> in te vullen.	
5	Tenzij de Participant een beursgenoteerde vennootschap is of de 100% dochter van een beursgenoteerde vennootschap, dienen voor elke UBO (zoals gedefinieerd hieronder) of Pseudo-UBO (zoals gedefinieerd hieronder) de volgende documenten te worden overlegd: <i>(i)</i> een kopie van een bankafschrift niet ouder dan drie (3) maanden waarop naam en adres van Participant zichtbaar zijn, en <i>(ii)</i> een kopie van een geldig paspoort van de UBO. Indien de UBO de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldige Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen. Indien de UBO de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.	<input type="checkbox"/>



	<p>Een UBO is elke natuurlijke persoon die het uiteindelijke eigendom of de uiteindelijke zeggenschap in de Participant heeft en voldoet aan de volgende criteria (UBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Een natuurlijk persoon die een belang van meer dan 25% houdt in het kapitaal van de Participant;• Een natuurlijk persoon die meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de Participant;• Een natuurlijk persoon die feitelijke zeggenschap kan uitoefenen in de Participant;• Een natuurlijk persoon die de begunstigde is van 25% of meer van het vermogen van de Participant;• Een natuurlijk persoon die bijzondere zeggenschap kan uitoefenen over 25% van het vermogen van de Participant. <p>Indien op basis van voorgaande criteria geen UBO geïdentificeerd kan worden: alle leden van het bestuur van de rechtspersoon (de Pseudo-UBO(s)).</p> <p>Indien de UBO kwalificeert als PEP, dan wordt hem verzocht de PEP Verklaring opgenomen in Bijlage 4 in te vullen.</p> <p>De Participant wordt verzocht ons te voorzien van verdere relevante informatie door middel van de Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende opgenomen.</p>	
6	Bevestiging dat de Participant voor zichzelf optreedt en niet voor een derde.	
7	<p>Met betrekking tot de persoon of personen die bevoegd is/zijn de Participant te vertegenwoordigen dienen de volgende documenten te worden overlegd:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) bewijs van de bevoegdheidsverklaring/machtiging;(ii) een gedateerde handtekeningenlijst van de vertegenwoordiger(s) Participant samen met het briefhoofd van de Participant en voorbeelden van de handtekeningen.(iii) een kopie van een geldig paspoort van de vertegenwoordiger(s). <p>Indien de vertegenwoordiger de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de vertegenwoordiger de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	



8	<p>Indien de Participant kwalificeert als een kredietinstelling of een financiële instelling⁴:</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="402 401 1289 579">(i) documenten afkomstig van een onafhankelijke bron welke betrouwbaar en standaard zijn in het internationale handelsverkeer ter bewijs van een vergunning, registratie of autorisatie die de Participant heeft verkregen (bijvoorbeeld een openbaar register van de bevoegde toezichthouder van het land van vestiging of oprichting van de Participant); en<li data-bbox="402 615 1289 716">(ii) een document dat het beleid en de procedures welke Participant heeft geïmplementeerd inzake het voorkomen van witwassen en de financiering van terrorisme.	
---	--	--

⁴ Kredietinstelling is gedefinieerd in art. 4 van de Verordening Kapitaalvereisten en financiële instelling is gedefinieerd in art. 1 Wet op het financieel toezicht.



TABEL B – PERSONENVENNOOTSCHAP

B. INDIEN DE PARTICIPANT EEN PERSONENVENNOOTSCHAP IS		
Nr.	Vereist document	Kruis aan indien verstrekt
1	<p>De vereiste documenten voor de beherend vennoot is afhankelijk van de zijn rechtsvorm:</p> <p>(a) Indien de beherend vennoot een rechtspersoon is (bijvoorbeeld een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap, een coöperatie, een stichting of een buitenlandse rechtspersoon), dient de informatie als uiteengezet in Tabel A te worden verstrekt;</p> <p>(b) Indien de beherend vennoot een personenvennootschap is, dient de informatie als uiteengezet in Tabel B te worden verstrekt;</p> <p>(c) Indien de beherend vennoot een natuurlijk persoon is, dient de informatie als uiteengezet in Tabel C te worden verstrekt.</p>	<input type="checkbox"/>
2	Voor de personenvennootschap, opgericht naar Nederlands recht of buitenlandse personenvennootschappen gevestigd in Nederland: een recent uittreksel van het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel.	<input type="checkbox"/>
3	Een kopie van de vennootschapsovereenkomst.	<input type="checkbox"/>
4	<p>Organogram van de personenvennootschap welke weergeeft:</p> <p>(i) alle directe en indirecte vennoten en andere personen met stemrechten of economische aanspraken.</p> <p>(ii) voor elk individu of entiteit die voorkomt in de organogram het percentage stemrechten en het percentage van andere controle- en eigendomsrechten.</p>	
5	<p>Een gedetailleerde beschrijving van de bron van de middelen die de Participant wenst te storten in het Fonds en documentatie ter onderbouwing van deze beschrijving.</p> <p>De Participant wordt in dit kader verzocht om het vragenformulier opgenomen in Biilage 6 in te vullen.</p>	
6	<p>Voor elke UBO (zoals gedefinieerd hieronder) of Psuedo-UBO (zoals gedefinieerd hieronder):</p> <p>(i) een kopie van een bankafschrift niet ouder dan (3) maanden waarop naam en adres van Participant zichtbaar zijn,; en</p> <p>(ii) een kopie van een geldig paspoort van de UBO.</p> <p>Indien de UBO de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van</p>	



	<p>een geldig Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de UBO de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p> <p>Indien de Participant een personenvennootschap is, dan is de UBO de natuurlijke persoon die voldoet aan de volgende criteria (UBO):</p> <ul style="list-style-type: none">• Een natuurlijk persoon die bij vereffening van de personenvennootschap recht heeft op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%;• Een natuurlijk persoon die gerechtigd is tot meer dan 25% van de winst van de personenvennootschap;• Een natuurlijk persoon die feitelijk zeggenschap kan uitoefenen over de personenvennootschap;• Een natuurlijk persoon die bij besluitvorming ter zake van wijziging van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de personenvennootschap of ter zake van de uitvoering van die overeenkomst anders dan door daden van beheer, meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen voor zover in die overeenkomst besluitvorming bij meerderheid van stemmen is bedongen; of• Indien op basis van voorgaande criteria geen UBO geïdentificeerd kan worden, elk van de leden van het bestuur van de beherend vennoot van de personenvennootschap (de Pseudo-UBO(s)); <p>Indien de UBO kwalificeert als PEP, dan wordt hem verzocht de PEP Verklaring opgenomen in Bijlage 4 in te vullen.</p> <p>De Participant wordt verzocht ons te voorzien van verdere relevante informatie door middel van de Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende.</p>	
7	<p>Bevestiging dat de Participant voor zichzelf optreedt en niet voor een derde.</p> <p><i>Indien dat zo is, graag het vakje aankruisen.</i></p>	<input type="checkbox"/>
8	<p>Indien de Participant vertegenwoordigd wordt door een andere persoon dan de beherend vennoot (zoals een gevolmachtigde of anderszins vertegenwoordiger) dienen de volgende documenten te worden overlegd:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) bewijs van de bevoegdheidsverklaring/machtiging;(ii) een gedateerde handtekeningenlijst van de Participant samen met het briefhoofd van de Participant en de handtekeningen specimen.(iii) een kopie van het geldig paspoort van de juridische vertegenwoordiger. <p>Indien de vertegenwoordiger de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om</p>	



	<p>een kopie van een geldig Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de vertegenwoordiger de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	
9	<p>Indien de Participant kwalificeert als een kredietinstelling of een financiële instelling⁵:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) documenten afkomstig van een onafhankelijke bron welke betrouwbaar en standaard zijn in het internationale handelsverkeer ter bewijs van een vergunning, registratie of autorisatie die de Participant heeft verkregen (bijvoorbeeld een openbaar register van de bevoegde toezichthouder van het land van vestiging of oprichting van de Participant); en(ii) een document dat het beleid en de procedures welke Participant heeft geïmplementeerd inzake het voorkomen van witwassen en de financiering van terrorisme.	

⁵ Kredietinstelling is gedefinieerd in art. 4 van de Verordening Kapitaalvereisten en financiële instelling is gedefinieerd in art. 1 Wet op het financieel toezicht.



TABEL C – NATUURLIJK PERSOON

C.	INDIEN DE PARTICIPANT EEN NATUURLIJK PERSOON IS <i>Alleen invullen indien de beherend vennoot van een personenvennootschap een natuurlijk persoon is.</i>	
Nr.	Vereist document	Kruis aan indien verstrekt
1	<p>Een kopie van een geldig paspoort van de Participant.</p> <p>Indien de Participant de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldige Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de Participant de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de Europese Economische Ruimte (EER) bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	<input type="checkbox"/>
2	<p>Een kopie van een bankafschrift niet ouder dan drie (3) maanden van de Participant. Een kopie moet de naam en het adres van de Participant weergeven.</p> <p><i>Indien de Participant kwalificeert als PEP, dan wordt hem verzocht de PEP Verklaring opgenomen in Bijlage 4 in te vullen.</i></p>	
3	<p>Een gedetailleerde beschrijving van de bron van de middelen die de Participant wenst te storten in het Fonds en documentatie ter onderbouwing van deze beschrijving.</p> <p><i>Indien u met uw spaargeld meedoet kan ter onderbouwing dienen een saldoafschrift van een (spaar-)rekening ter hoogte van de gewenste deelname in het Fonds.</i></p> <p>De Participant wordt verzocht om het vragenformulier opgenomen in Bijlage 6 in te vullen.</p>	<input type="checkbox"/>
4	<p>Bevestiging dat de Participant voor zichzelf optreedt en niet voor een derde.</p> <p><i>Indien dat zo is, graag het vakje aankruisen.</i></p>	<input type="checkbox"/>
5	<p>Indien de Participant vertegenwoordigd wordt door een andere persoon (zoals wettelijk vertegenwoordiger, gevolmachtigde of anderszins vertegenwoordiger) heeft, dan dient deze vertegenwoordiger de volgende documenten te overleggen:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) bewijs van de bevoegdheidsverklaring/machtiging; en(ii) een kopie van een geldig paspoort van de vertegenwoordiger. <p>Indien de vertegenwoordiger de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de juridische vertegenwoordiger de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	



BIJLAGE 3

Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende (UBO)

UBO Formulier

Naam : _____
Werkzaam bij: : _____

verklaart hierbij bevoegd te zijn de Verkrijgende Partij te vertegenwoordigen en garandeert en verklaart:

dat de Verkrijgende Partij een of meer uiteindelijk belanghebbende(n) (UBOs) heeft [**noteer deze namen hieronder en onderteken dit formulier**];

OF

dat de Verkrijgende Partij geen uiteindelijk belanghebbende(n) heeft en dat de hieronder genoteerde personen kwalificeren als pseudo-uiteindelijk belanghebbenden (Pseudo-UBOs) [**noteer deze namen hieronder en onderteken dit formulier**].

De volgende natuurlijke persoon/personen is/zijn (Pseudo-)UBOs van de Verkrijgende Partij:

Voornaam/Voornamen : _____
Achternaam : _____
Geboorteplaats en -datum : _____
Adres : _____
Postcode en woonplaats : _____

Kwalificeert als een PEP? Nee.
 Ja, vul de hieronder in Bijlage 4 bijgevoegde PEP-verklaring in.

Voornaam/Voornamen : _____
Achternaam : _____
Geboorteplaats en -datum : _____
Adres : _____
Postcode en woonplaats : _____

Kwalificeert als een PEP? Nee.
 Ja, vul de hieronder in Bijlage 4 bijgevoegde PEP-verklaring in.



Voornaam/Voornamen : _____
Achternaam : _____
Geboorteplaats en -datum : _____
Adres : _____
Postcode en woonplaats : _____
Kwalificeert als een PEP? Nee.

Ja, vul de hieronder in Bijlage 4 bijgevoegde PEP-verklaring in.

Voornaam/Voornamen : _____
Achternaam : _____
Geboorteplaats en -datum : _____
Adres : _____
Postcode en woonplaats : _____
Kwalificeert als een PEP? Nee.

Ja, vul de hieronder in Bijlage 4 bijgevoegde PEP-verklaring in.

Voornaam/Voornamen : _____
Achternaam : _____
Geboorteplaats en -datum : _____
Adres : _____
Postcode en woonplaats : _____
Kwalificeert als een PEP? Nee.

Ja, vul de hieronder in Bijlage 4 bijgevoegde PEP-verklaring in.

Getekend op:

_____, _____
(Datum) (Plaats)

(Naam)

(Handtekening)



BIJLAGE 4

PEP Verklaring van de (pseudo-) uiteindelijke belanghebbende

Naam : _____

Ik, de ondergetekende:

Voornaam/Voornamen : _____

Achternaam : _____

Geboortedatum : _____

Verklaar hierbij dat de (Pseudo-)UBO of natuurlijke persoon kwalificeert als een PEP omdat de onderstaande natuurlijke persoon een prominente politieke functie bekleed/heeft bekleed:

- de (Pseudo-)UBO
- een familielid
- een nauwbetrokken zakelijke partner.

Positie PEP : _____

Voornaam/Voornamen : _____

Achternaam : _____

Geboortedatum : _____

Nationaliteit : _____

Datum : _____

Stad : _____

Handtekening : _____



ARCONA CAPITAL

BIJLAGE 5

Het bijgevoegde FATCA/CRS formulier graag invullen:

- FATCA/CRS Self-Certification formulier voor entiteiten



BIJLAGE 6

VRAGENFORMULIER BRON VAN MIDDELEN

1. Wat zijn de belangrijkste zakelijke activiteiten van de Participant / UBO?

.....
.....

2. Wat zijn de bronnen van het vermogen van de Participant / UBO (toelichting: bezittingen, deelnemingen in bedrijven etc.)?

.....
.....

3. Welke verhoogd risico landen⁶ zijn betrokken bij de activiteiten van de Participant / UBO?

Indien u bijvoorbeeld geen activiteiten/bezittingen in het buitenland heeft, kunt u hier 'geen' invullen.

.....
.....

4. Hoe zit de eigendomsstructuur van de Participant eruit naar de UBO?

Organogram (alleen indien de participant geen natuurlijk persoon is)

⁶ Bijvoorbeeld landen die zijn opgenomen in de FATF lijst van niet-coöperatieve landen beschikbaar op <http://www.fatf-gafi.org/topics/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/> en landen die als het meest corrupt worden gekwalificeerd in de Corruption Perception Index.

**BIJLAGE 7****PRIVACYVERKLARING**

PRIVACY VERKLARING VOOR INVESTEERDERS

1 Introductie

In het kader van onze activiteiten als een onafhankelijke beleggingsinstelling en als fonds, verzamelen, bewaren, gebruiken en/of verwerken wij persoonsgegevens. Op basis van de toepasselijke wetgeving inzake gegevensbescherming en privacy (zoals de Algemene Verordening Gegevensbescherming, **AVG**), kwalificeren AC Vastgoed Nederland C.V. (het **Fonds**) en Arcona Capital Fund Management B.V. (de Beheerder van het fonds) als verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die wij in die context verwerken. AC Vastgoed Nederland C.V. en Arcona Capital Fund Management B.V worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als: 'wij' of 'ons'.

Wij begrijpen dat uw privacy belangrijk is en dat u geeft om hoe uw persoonsgegevens worden gebruikt. Wij respecteren en waarderen uw privacy en zullen alleen persoonsgegevens verzamelen en gebruiken op de manier en voor de doeleinden zoals beschreven in dit document en in overeenstemming met onze verplichtingen en uw rechten onder de toepasselijke wet- en regelgeving.

2 Informatie over ons

Arcona Capital Fund Management B.V.
Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland

AC Vastgoed Nederland C.V.
Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland

3 Waar ziet deze Privacy Verklaring op en van wie verwerken wij persoonsgegevens?

Deze Privacy Verklaring is bedoeld om naleving van de Europese en Nederlandse privacywet- en regelgeving te waarborgen, waaronder maar niet beperkt tot de AVG en de Nederlandse implementatiewet van de AVG ("AVG").

Deze Privacy Verklaring is relevant voor investeerders en potentiële investeerders in onze fondsen of investeringsvehikels en individuen die handelen voor, of namens, of die ons anderszins persoonsgegevens verstrekken met betrekking tot (potentiële) investeerders in onze fondsen of investeringsvehikels (hierna ook aangeduid als: 'jij').

Deze Privacy Verklaring beschrijft op welke grondslag wij uw persoonsgegevens verwerken en:

- (a) welke persoonsgegevens wij verzamelen;



ARCONA CAPITAL

- (b) voor welke doeleinden en op welke manieren wij persoonsgegevens kunnen gebruiken/verwerken;
 - (c) hoe wij persoonsgegevens verzamelen;
 - (d) hoe wij persoonsgegevens opslaan;
 - (e) hoe lang wij persoonsgegevens bewaren; en
 - (f) wat uw rechten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake gegevensbescherming en privacy.
- (g) Wij raden u aan deze Privacy Verklaring aandachtig te lezen. Van tijd tot tijd zullen wij deze Privacy Verklaring mogelijk moeten bijwerken. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als de wet verandert of als wij onze bedrijfsactiviteiten veranderen op een manier die van invloed is op de manier waarop wij persoonsgegevens verwerken. De meest recente versie van deze Privacy Verklaring is altijd beschikbaar op onze website www.acvastgoednederland.nl. U kunt ons ook vragen om u een kopie van de meest recente versie van deze Privacy Verklaring te sturen.
- (h) Ingeval de Privacy Verklaring wezenlijk zal veranderen, zullen wij u actief informeren over deze wijziging en u voorzien van de nieuwe versie van de Privacy Verklaring.

Opmerking: indien u persoonsgegevens aan ons verstrekt, welke persoonsgegevens betrekking hebben op een ander persoon dan uzelf (bijvoorbeeld van de wettelijke vertegenwoordiger van het bedrijf dat u vertegenwoordigt), dan verzoeken wij u de betrokken persoon (een kopie van) deze Privacy Verklaring verstrekken voordat u ons zijn/haar persoonsgegevens verstrekt.

4 Welke persoonsgegevens verzamelen wij en hoe verzamelen wij deze persoonsgegevens?

Wij verzamelen persoonsgegevens op verschillende manieren:

- (a) Rechtstreeks van u, bijvoorbeeld wanneer u ons uw persoonsgegevens verstrekt per telefoon, e-mail of andere correspondentie;
- (b) Rechtstreeks van u, bijvoorbeeld wanneer u zaken met ons doet, bijvoorbeeld doordat u zich aanmeldt voor ons fonds of investeringsvehikel;
- (c) Van derden, bijvoorbeeld belastingautoriteiten, kredietinstellingen, overheidsinstanties en bevoegde regelgevende instanties;
- (d) Van het bedrijf waarvoor u werkt (indien de investeerder een rechtspersoon is);
- (e) Op een andere manier, bijvoorbeeld uit openbare bronnen zoals het handelsregister, openbare bestanden of uw website.



ARCONA CAPITAL

- (f) Wij verzamelen of verwerken bepaalde of alle van de volgende persoonsgegevens:
- (a) Naam, geboortedatum en geboorteplaats;
 - (b) Contactgegevens, waaronder maar niet beperkt tot adressen, telefoonnummers en e-mailadressen;
 - (c) Betalingsinformatie/bankrekeninggegevens;
 - (d) Anti-witwas identificatie (inclusief paspoort of rijbewijs) en verificatiedocumentatie en, indien van toepassing, aanvullende informatie voor personen die als een politiek prominente persoon worden beschouwd;
 - (e) Informatie met betrekking tot uw belang en uw bezit in onze fondsen of andere investeringsvehikels, waaronder eigendomspercentage, kapitaalinvestering, inkomsten en verliezen;
 - (f) Uittreksels van registers (openbaar of niet, bijvoorbeeld uittreksels van de Kamer van Koophandel).

5 Rechtsgronden voor verwerking

De volgende rechtsgronden zijn van toepassing op de verwerking van deze persoonsgegevens:

- (a) De verwerking is noodzakelijk voor het uitvoeren van een contract met u of om stappen te ondernemen voorafgaand aan het aangaan van een contract met ons (voor een investeerder die de betrokkene is), zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdeel (a);
- (b) De verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan wettelijke verplichtingen waaraan wij zijn onderworpen, zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdelen (b) en (c); en
- (c) De verwerking is noodzakelijk voor de behartiging van onze gerechtvaardigde belangen, zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdelen (d), (e), (f) en (g).

Voor zover wij uw persoonsgegevens verwerken op basis van uw toestemming geldt dat u het recht hebt om uw toestemming op elk gewenst moment in te trekken, zonder dat de rechtmatigheid van de verwerking op basis van toestemming voordat u uw toestemming hebt ingetrokken, wordt beïnvloed.

6 Doeleinden van verwerking

Wij verwerken uw persoonsgegevens voor de volgende doeleinden:

- (a) om investeringsdiensten aan u te leveren en/of om te voldoen aan contractuele verplichtingen;
- (b) het verwerken van uw persoonsgegevens met het oog op het uitvoeren van kredietcontroles;
- (c) om te voldoen aan regulatoire, fiscale, fiscale rapportage, antitrust, anti-witwassen van geld en terrorismefinanciering en andere wettelijke en regulatoire verplichtingen;
- (d) ten behoeve van onze interne administratie;
- (e) indien nodig, voor het vaststellen, uitoefenen en verdedigen van onze wettelijke rechten;
- (f) voor het controleren en opnemen van telefoon- en elektronische communicatie voor:



ARCONA CAPITAL

- (i) kwaliteit, bedrijfsanalyse, training en aanverwante doeleinden om onze service te verbeteren;
- (ii) onderzoeks- en fraudepreventiedoeleinden, opsporing van misdrijven, preventie, onderzoek en vervolging; en
- (iii) het uitoefenen en verdedigen van onze wettelijke rechten.

7 Hoe lang bewaren wij uw persoonsgegevens?

Persoonsgegevens worden gedurende de levenscyclus van een investering bewaard, maar niet langer dan noodzakelijk is in het licht van de doeleinden waarvoor wij de gegevens verwerken (wij verwijzen naar de doeleinden zoals hierboven vermeld in paragraaf 6). Alleen waar wij wettelijk verplicht zijn of waar dit noodzakelijk is om onze belangen te verdedigen in het kader van een gerechtelijke procedure, zullen wij de persoonsgegevens voor een langere tijd bewaren.

8 Hoe beschermen wij uw persoonsgegevens?

Wij zullen de nodige administratieve, technische en organisatorische maatregelen implementeren om een beveiligingsniveau te waarborgen dat past bij de specifieke risico's die wij hebben vastgesteld. Wij beschermen uw persoonsgegevens tegen vernietiging, verlies, wijziging, ongeautoriseerde openbaarmaking van of toegang tot persoonsgegevens die zijn verzonden, opgeslagen of anderszins verwerkt. Meer specifiek hebben wij de volgende maatregelen genomen: de toegang tot persoonsgegevens is beperkt tot de verantwoordelijke functies binnen het bedrijf, wij hebben onze systemen beveiligd met beveiligingswachtwoorden en wij hebben onze computers beveiligd met F-Secure software.

Verder streven wij ernaar ervoor te zorgen dat wij uw persoonsgegevens correct en up-to-date houden. In dat opzicht verzoeken wij u vriendelijk om ons actief op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen in uw persoonsgegevens (zoals een wijziging van uw contactgegevens).

9 Verstrekken en/of delen wij uw persoonsgegevens?

In het kader van de hierboven genoemde doeleinden, kunnen wij uw persoonsgegevens delen met derden in de volgende situaties:

- (a) een bank, financiële instelling of andere derde-kredietverstrekker die een vorm van krediet verstrekt, een lening, financiering of andere vorm van krediet of garantie biedt;
- (b) aan onze gelieerde ondernemingen of een andere bevoegde dienstverlener die wij hebben ingeschakeld onder de voorwaarden van een passende delegatieovereenkomst of contractuele afspraak, om de investeringsdiensten aan u te leveren, of om te voldoen aan wettelijke/regulatorische vereisten, of om (zonder beperking) de volgende functies aan te bieden:
 - gebruik van onze IT-systemen, software en bedrijfsapplicaties;



- ondersteuning van onze IT en bedrijfsapplicatie ondersteuningsteams, boekhouding, juridische zaken, rapportage, interne audit en risicobeheer, administratie, overdracht, documentopslag, archivering en andere gerelateerde functies, en
 - het verzamelen, verwerken, overdragen en opslaan van 'customer due diligence', 'bron van fondsen'-informatie en verificatiegegevens onder de van toepassing zijnde wetten en voorschriften tegen witwassen en terrorismefinanciering;
- (c) om contacten te onderhouden met een regulatoire autoriteit met wie wij moeten samenwerken in verband met een investering.

Waar relevant, zullen wij waarborgen implementeren om de bescherming van uw persoonsgegevens te waarborgen wanneer wij uw persoonsgegevens aan een derde partij verstrekken. Wij sluiten bijvoorbeeld verwerkersovereenkomsten wanneer wij verwerkers inschakelen (waarin beperkingen zijn opgenomen met betrekking tot het gebruik van uw persoonsgegevens en verplichtingen met betrekking tot de bescherming en beveiliging van uw persoonsgegevens).

Sommige van de hierboven genoemde ontvangers kunnen gevestigd zijn of actief zijn in landen buiten de Europese Economische Ruimte. Wanneer wij uw gegevens buiten de Europese Economische Ruimte doorgeven, doen wij dit op basis van: (i) een adequaatheidsbesluit; (ii) contractuele modelbepalingen zoals opgesteld en goedgekeurd door de Europese Commissie; of (iii) een ander geldig overdrachtsmechanisme op grond van de AVG.

Voor meer informatie over de waarborgen die wij toepassen in geval van internationale doorgiften, kunt u contact met ons opnemen via onze contactgegevens vermeld in paragraaf 13.

10 Heb ik toegang tot mijn persoonsgegevens?

Als u wilt weten welke persoonsgegevens wij van u hebben, kunt u ons om informatie vragen over die persoonsgegevens en/of ons vragen daarvan een kopie te verstrekken. Dit wordt ook wel een 'verzoek tot inzage' genoemd.

Al dergelijke verzoeken dienen schriftelijk te worden gedaan en te worden verzonden naar de e-mail- of postadressen weergegeven in paragraaf 13. In beginsel zijn er geen kosten verbonden aan een verzoek om inzage. Als uw verzoek 'kennelijk ongegrond of buitensporig' is (bijvoorbeeld als u onnodige herhaalde verzoeken doet), kunnen er kosten in rekening worden gebracht voor het dekken van onze administratieve kosten voor het reageren daarop.

Wij zullen binnen 10 werkdagen na ontvangst van uw inzageverzoek reageren op uw verzoek. In beginsel streven wij ernaar om een volledig antwoord te geven, inclusief een kopie van uw persoonsgegevens binnen deze termijn. In sommige gevallen echter, met name als uw verzoek ingewikkelder is, kan meer tijd nodig zijn tot een maximum van drie maanden na de datum waarop wij uw verzoek hebben ontvangen. In dit geval



ARCONA CAPITAL

wordt u uiteraard volledig op de hoogte gehouden van onze voortgang.

11 Wat zijn uw andere rechten?

Onder bepaalde omstandigheden hebt u het recht om:

- (a) aanvullende informatie ontvangen over de verwerking van uw persoonsgegevens;
- (b) uw persoonsgegevens te rectificeren;
- (c) het wissen van uw persoonsgegevens;
- (d) bezwaar te maken tegen (een deel van) de verwerking van uw persoonsgegevens;
- (e) de beperking van (een deel van) de verwerking van uw persoonsgegevens; en
- (f) dataportabiliteit (ontvang uw persoonsgegevens in een gestructureerd, veelgebruikt en machinaal leesbaar formaat en om uw persoonsgegevens naar een andere organisatie te (doen) verzenden).

Ten slotte hebt u ook het recht om een klacht in te dienen bij de lokale gegevensbeschermingsautoriteit. De contactgegevens van de Autoriteit Persoonsgegevens zijn: Bezuidenhoutseweg 30 (2594 AV) Den Haag; telefoonnummer. 088 - 1805 250.

12 Geautomatiseerde besluitvorming en profilering

Wij passen geen geautomatiseerde besluitvorming of profilering toe.

13 Contactgegevens

Om contact met ons op te nemen over alles wat met uw persoonsgegevens en/of gegevensbescherming te maken heeft, waaronder het uitoefenen van uw privacy rechten zoals hierboven beschreven in de paragrafen 10 en 11, met name uw recht om bezwaar te maken, kunt u de onderstaande contactgegevens gebruiken:

Ter attentie van: Hilbert Visscher

E-mailadres: hilbert.visscher@arconacapital.com

Telefoonnummer: +31 652 37 73 97

Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland



INSCHRIJFFORMULIER AC Vastgoed Nederland C.V.

Natuurlijke personen

Naam Participant:	
Beheerder van het Fonds:	Arcona Capital Fund Management B.V.
Deelname (minimaal EUR 2.500,-)	Bedrag in EUR: _____* (* Deelbaar door EUR 2.500, mag maximale deelname niet overstijgen, zie brief) Aantal Deelnemingsrechten ¹ : _____** (** Mag maximaal aantal participaties niet overstijgen, zie brief)
Bankgegevens van de Participant:	Bank: _____ IBAN: _____
Contactgegevens Participant voor kennisgevingen, verslagen en correspondentie	Adres: _____ E-mail: _____ Telefoonnummer: _____
Adres Beheerder voor correspondentie	Arcona Capital Fund Management B.V. De Entree 55, 1101 BH Amsterdam E-mail: info@arconacapital.com Telefoonnummer: 020 – 820 47 20
Juridische status	<input type="checkbox"/> NATUURLIJK PERSOON (Indien u in privé meedoet, graag aanvinken)

De Participant wenst te investeren in AC Vastgoed Nederland C.V. (het **Fonds**) in overeenstemming met de CV Overeenkomst en de inschrijfdocumentatie van het Fonds (de **Fondsdocumentatie**). Het Fonds wordt beheerd door de beheerder, Arcona Capital Fund Management B.V., in overeenstemming met de Fondsdocumentatie.

Iedere Participant die inschrijft voor Deelnemingsrechten in het Fonds bevestigt dat hij de volgende (concept) documenten met betrekking tot het Fonds heeft ontvangen en akkoord is met de inhoud daarvan:

- (a) De CV Overeenkomst d.d. 16 februari 2021;

¹ De omvang van één Deelnemingsrecht bedraagt EUR 2.500.

- (b) De Beheerovereenkomst d.d. 20 september 2019; en
- (c) Het Prospectus d.d. 7 september 2021.

Met het ondertekenen van dit Inschrijfformulier stemt de Participant met het volgende in:

1. De Participant gaat hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk de verplichting aan te investeren in Deelnemingsrechten in het Fonds in overeenstemming met de Fondsdocumentatie.
2. Dit Inschrijfformulier kwalificeert als onherroepelijk aanbod van de Participant tot het nemen Deelnemingsrechten in het Fonds, welk aanbod door de Beheerder binnen zes (6) maanden na ondertekening door de Participant kan worden aanvaard. Ter voorkoming van misverstanden bevestigt de Participant hierbij dat deze het in dit Inschrijfformulier vervatte aanbod niet zal herroepen wegens gewichtige redenen en dit aanbod derhalve uitsluitend zal komen te vervallen na verloop van de voornoemde zes (6) maanden.
3. Door middel van het Inschrijfformulier stemt de Participant in met en accepteert hij gebonden te zijn aan de Fondsdocumentatie. De begrippen in dit Inschrijfformulier hebben dezelfde betekenis als in de CV Overeenkomst tenzij hierin afzonderlijk gedefinieerd. In geval van een discrepantie tussen het Inschrijfformulier en de Fondsdocumentatie en/of het Prospectus zal de CV Overeenkomst leidend zijn.
4. Ingevolge de acceptatie door Arcona Capital Fund Management B.V. van dit getekende Inschrijfformulier en de voldoening door de Participant van de door Arcona Capital Fund Management B.V. vastgestelde tegenprestatie zal de Participant (indien de toestemming van de bestaande Participanten daarvoor is verkregen of is geacht te zijn verkregen in overeenstemming met de CV Overeenkomst) tot het Fonds toetreden en door Arcona Capital Fund Management B.V. worden geregistreerd in het Register van Participanten.
5. De Participant verplicht zich op basis van de voorwaarden vervat in de Fondsdocumentatie als Participant toe te treden tot en deel te willen nemen in het kapitaal van het Fonds voor het op de pagina 2 ingevulde aantal Deelnemingsrechten of zoveel minder als aan de ondergetekende zullen worden toegewezen en het daarmee corresponderende geldbedrag in opdracht van de Beheerder te storten op IBAN-nummer **NL79 ABNA 0825 7341 42** ten name van **Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer o.v.v. kapitaalbreng Tweede Emissie AC Vastgoed Nederland C.V.** Het verschuldigde bedrag dient op eerste schriftelijk verzoek van de Beheerder op of vóór de aangegeven datum te zijn gestort op voormeld rekeningnummer.
6. De Participant bevestigt dat de garanties en waarborgen zoals uiteengezet in **Bijlage 1** van dit Inschrijfformulier volledig en correct zijn tot aan de datum van dit Inschrijfformulier en de Participant wordt de gehele periode dat de Participant Deelnemingsrechten houdt in het Fonds geacht te voldoen aan deze garanties en waarborgen.

7. De Participant verleent een onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie (en sub-substitutie), het recht van *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren aan de Beheerder Arcona Capital Fund Management B.V. om voor en namens ondergetekende alle documenten en akten te tekenen en alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig blijken voor het deelnemen in het Fonds, waaronder het aangaan van de CV Overeenkomst, het doen van aangifte overdrachtsbelasting en het voldoen aan de meldingsplicht van economische verkrijging, en het daarbij aanvaarden van het aantal aan ondergetekende toegekende Deelnemingsrechten, een en ander met inachtneming van hetgeen in de Fondsdocumentatie, de bijlagen en dit Inschrijfformulier is bepaald. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.
8. De Participant moet onmiddellijk nadat hij ermee bekend is geworden dat hij inbreuk maakt of niet langer kan voldoen aan de garanties en waarborgen zoals uiteengezet in **Bijlage 1** van dit Inschrijfformulier Arcona Capital Fund Management B.V. hierover informeren.
9. De Bijlagen bij dit Inschrijfformulier maken onderdeel uit van dit Inschrijfformulier en dit Inschrijfformulier (inclusief de gebondenheid aan de Fondsdocumentatie) omvat de gehele overeenkomst tussen de partijen.
10. De Participant heeft het overeenkomstig Verordening (EU) nr. 1286/2014 en daaraan verwante wet- en regelgeving opgemaakte essentiële-informatiedocument (het **EID**) van de Beheerder ontvangen en heeft daarvan gedegen kennisgenomen. De Participant heeft de in het EID opgenomen informatie begrepen en gaat daarmee akkoord.
11. De Participant dient alle gegevens, informatie en documenten te verstrekken welke Arcona Capital Fund Management B.V. in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en / of andere toepasselijke wet of regelgeving opvraagt. Dit betreft de gegevens, informatie en documenten zoals neergelegd in **Bijlage 2**, en alle overige door Arcona Capital Fund Management B.V. in dit kader op te vragen gegevens, documenten en informatie.
12. De Participant dient de als **Bijlage 5** aan dit Inschrijfformulier aangehechte verklaring ingevuld en ondertekend aan Arcona Capital Fund Management B.V. te hebben verstrekt, en prompt alle andere documentatie of informatie te verstrekken, die Arcona Capital Fund Management B.V. noodzakelijk acht om te voldoen aan de vereisten van (A) Sectie 1471-1474 van de United States Code of de door Nederland met de Verenigde Staten gesloten intergouvernementele overeenkomst (aangeduid als **FATCA**) en (B) de Common Reporting Standard (aangeduid als **CRS**) zoals geïmplementeerd in de Nederlandse wet alsmede (C) alle Treasury Regulations, formulieren, instructies of andere richtsnoeren die op grond van FATCA en CRS zijn uitgevaardigd. De Participant begrijpt en accepteert dat elke bronheffing op betalingen aan het Fonds of aan een van haar directe of indirecte deelnemingen, die geheven wordt doordat niet is voldaan aan alle verplichtingen onder FATCA, zal worden doorberekend aan de Participant aan wie het niet voldoen

aan FATCA is toe te rekenen. De Participant begrijpt en accepteert dat het Fonds op grond van haar verplichtingen onder FATCA / CRS verplicht kan zijn gegevens te verstrekken aan de Nederlandse Belastingdienst ten aanzien van de Participant. Dergelijke kosten kunnen door het Fonds of Arcona Capital Fund Management B.V. naar eigen goeddunken in mindering worden gebracht op alle betalingen die de Participant als gevolg van zijn investering in het Fonds (zal) ontvangen. De Participant begrijpt dat de Nederlandse Belastingdienst deze gegevens kan uitwisselen met andere jurisdicties. De Participant accepteert dat het alle schade zal dragen die voortkomt uit het niet, of te laat voldoen aan verzoeken van het Fonds en/of Arcona Capital Fund Management B.V. zoals geschetst in dit artikel 12.

13. In het kader van de (aanvraag tot) deelname aan het Fonds, dient de Participant in **Bijlage 5** persoonsgegevens aan Arcona Capital Fund Management B.V. te verstrekken (waaronder zijn/haar contactgegevens, geboortedatum, Burgerservicenummer (BSN), gegevens over zijn/haar zakelijke activiteiten, gegevens over de hoogte van zijn/haar vermogen, gegevens over zijn/haar bezittingen (zoals deelnemingen in bedrijven), gegevens over de locatie van zijn/haar bedrijfsactiviteiten (meer specifiek: gegevens over de vraag of deze activiteiten plaatsvinden in ‘verhoogd risico’ landen) en een kopie van een geldig identiteitsbewijs).
14. Voor de toepassing van dit artikel 14 en de artikelen 15, 16 en 17 hebben de begrippen “voor de verwerking verantwoordelijke”, “betrokkene”, de “persoonsgegevens” en “gevoelige persoonsgegevens” de betekenis die wordt gegeven in Verordening (EU) nr. 2016/679 de Algemene Verordening Persoonsgegevens (de **AVG**), alsmede de toepasselijke nationale wetgeving inzake gegevensbescherming (samen: de **Toepasselijke Wetten Bescherming Persoonsgegevens**).
15. De Participant bevestigt dat hij de privacyverklaring, aangehecht als **Bijlage 6** van dit Inschrijfformulier, heeft gelezen, waarin onder meer wordt uitgelegd wat voor soort persoonsgegevens in verband met dit Inschrijfformulier worden verwerkt en voor welke doeleinden.
16. De Participant bevestigt dat in het kader van de Toepasselijke Wetten Bescherming Persoonsgegevens het Fonds en de Beheerder beide kwalificeren als verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die in verband met dit Inschrijfformulier en gedurende de relatie met het Fonds en de Beheerder worden verwerkt.
17. De persoonsgegevens zullen worden verwerkt in overeenstemming met (i) de AVG, (ii) de eventuele andere relevante wetgeving inzake gegevensbescherming en (iii) de privacyverklaring van het Fonds welke als **Bijlage 6** aan dit Inschrijfformulier is aangehecht.
18. Dit Inschrijfformulier is onderworpen aan, en opgesteld naar, Nederlands recht. Geschillen met betrekking tot dit Inschrijfformulier (contractueel en niet-contractueel) worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland.



Ten bewijze waarvan dit Inschrijfformulier is ondertekend op de datum als eerst hieronder geschreven.

Getekend door de Participant:

Naam: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Naam medeparticipant (mits van toepassing): _____

Datum: _____

Handtekening: _____



ARCONA CAPITAL

Voor acceptatie

Getekend door de Beheerder

Hierbij accepteren wij de aanvraag van de Participant (a) voor het bedrag aangeduid op pagina 1 of (b) het bedrag zoals hieronder aangeduid

Geaccepteerde bedrag: _____

Aantal Deelnemingsrechten: _____

Getekend door Arcona Capital Fund Management B.V., handelend namens het Fonds

Door: Hilbert H. Visscher
Titel: Managing Director

Door: Peter H.J. Mars
Titel: Managing Director

Datum: _____

Datum: _____

BIJLAGE 1

GARANTIES EN WAARBORGEN VAN DE PARTICIPANT

- 1.1 De Participant is niet en zal niet worden een afgezonderd particulier vermogen in de zin van artikel 2.14a Wet op de Inkomstenbelasting 2001 waarop artikel 2.14a Wet op de Inkomstenbelasting 2001 van toepassing is.
- 1.2 Bij het nemen van de beslissing om de verplichting aan te gaan Deelnemingsrechten in het Fonds te nemen heeft de Participant zich slechts laten leiden door het Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie en de bijlagen bij deze documenten.
- 1.3 De Participant namens zichzelf optreedt en niet namens en/of voor rekening en risico van een ander dan de Participant.
- 1.4 De Participant heeft kennisgenomen van de Fondsdokumentatie en het Prospectus en de bijlagen bij deze documenten. De Participant heeft niet op verklaringen of mededelingen door het Fonds, de Beheerder of enig persoon die namens de Beheerder of het Fonds handelt, vertrouwd om tot zijn investeringsbeslissing te komen. De Participant heeft een eigen beoordeling gemaakt van de economische vooruitzichten van het Fonds en met betrekking tot de juridische, economische en fiscale gevolgen van deelname in het Fonds als participant, al dan niet op basis van onafhankelijk (juridisch) advies of na consultatie van zijn financieel en juridisch adviseur(s).
- 1.5 De Participant heeft alles in zijn vermogen gedaan voor de tenuitvoerlegging van dit Inschrijfformulier, en dit Inschrijfformulier zal wanneer het ten uitvoer wordt gelegd een geldige en bindende verplichting van de Participant zijn die door ons zijn die afdwingbaar is onder het toepasselijke recht.
- 1.6 De Participant is niet betrokken of onderworpen aan insolventiemaatregelen zoals faillissement, liquidatie, onder curatele plaatsing, plaatsing onder beheer, regelingen of akkoorden met curators, uitstel van betaling of tijdelijk toezicht van een rechter of toezicht door iemand aangesteld door een rechter, noch in de jurisdictie van de plaats van oprichting noch in een andere jurisdictie.
- 1.7 Tenuitvoerlegging en uitvoering van dit Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie zijn niet tegenstrijdig met en resulteren niet in wanprestatie of inbreuk op de statuten of ieder ander constitutioneel document van de Participant of een andere overeenkomst of document waarbij de Participant partij is of aan welke de Participant gebonden is, en het is niet verboden door enige wet, verordening, richtlijn, jurisprudentie, noch is goedkeuring of indiening vereist voor de tenuitvoerlegging en levering van dit Inschrijfformulier en de Fondsdokumentatie.
- 1.8 De Participant accepteert dat hij verantwoordelijk is voor het raadplegen van zijn eigen belastingadviseur met betrekking tot de fiscale gevolgen van een investering door de Participant in het Fonds en de Participant heeft niet op Arcona Capital Fund Management B.V., AC Vastgoed Nederland C.V. of een van

hun medewerkers vertrouwd voor een dergelijk belasting advies, noch op enig belasting advies waarmee Arcona Capital Fund Management B.V. en/of AC Vastgoed Nederland C.V. de Participant eventueel heeft voorzien.

- 1.9 De Participant zal aan Arcona Capital Fund Management B.V. zijn volledige medewerking verlenen in de ruimste zin van het woord en zal Arcona Capital Fund Management B.V. onverwijld informatie verschaffen om te voldoen aan de eisen van de wet en regelgeving die van toepassing zijn op zijn activa of toekomstige activa, of met betrekking tot de fiscale positie van een Participant of het Fonds, en zal die informatie vormgeven op de manier die Arcona Capital Fund Management B.V. redelijkerwijs verzoekt. De Participant zal Arcona Capital Fund Management B.V. onverwijld informeren door middel van een schriftelijke mededeling over iedere verandering die kenbaar is of redelijkerwijs kan worden verwacht en die van belang is voor het Fonds met betrekking tot de informatie die aan Arcona Capital Fund Management B.V. is verstrekt overeenkomstig dit Inschrijfformulier.
- 1.10 De Participant heeft zodanige kennis, deskundigheid en ervaring met betrekking tot financiële en bedrijfsaangelegenheden dat hij in staat is tot een evaluatie van de waarde van een investering in het Fonds en de Participant is in staat om het economisch risico ervan te dragen. De Participant is voldoende solvabel om zijn huidige behoeftes en eventuele onvoorziene omstandigheden te financieren en de Participant heeft voldoende liquiditeit, en de Participant heeft derhalve geen behoefte aan liquiditeit, met betrekking tot zijn voorgenomen investering in het Fonds. Een Participant kan het gehele geldbedrag dat is gestort ter verkrijging van Deelnemingsrechten verliezen.
- 1.11 De Participant is in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen, en heeft antwoorden gekregen van Arcona Capital Fund Management B.V. met betrekking tot de doelstellingen van het Fonds, de financiële status en het kapitaal van het Fonds, de voorwaarden waaronder de Deelnemingsrechten worden aangeboden en andere aangelegenheden met betrekking tot investeringen in het Fonds en de Participant is in de gelegenheid gesteld om iedere additionele informatie te verkrijgen die noodzakelijk is om de waarde en risico's van investeringen in het Fonds te beoordelen, voor zover het Fonds over die informatie beschikt of die informatie kan verkrijgen zonder onredelijke inspanning of kosten.
- 1.12 De Participant is zich ervan bewust dat een investering in het Fonds substantiële risico's (onder meer die welke in de risicoparagraaf van het Prospectus zijn opgenomen) met zich brengt en de Participant heeft vastgesteld dat een investering in het Fonds een geschikte investering is die niet gemakkelijk verkoopbaar is en dat de Participant een volledig verlies van zijn investering kan dragen.
- 1.13 De Participant begrijpt dat op grond van de Fondsdocumentatie de Deelnemingsrechten niet kunnen worden verkocht of overgedragen, anders dan in overeenstemming met Artikel 9.2 van de CV Overeenkomst en de Participant begrijpt en is zich ervan bewust dat hij het economisch risico draagt van een investering in het Fonds tot aan het moment dat het Fonds is ontbonden in overeenstemming met de Fondsdocumentatie. Dit kan ertoe leiden dat de Participant in situaties waarin een plotseling behoefte aan

liquiditeit ontstaat (zoals bij echtscheidingen of overlijden) niet in staat is gehouden Deelnemingsrechten te gelde te maken.

- 1.14 Elke informatie waarmee de Participant het Fonds, Arcona Capital Fund Management B.V. of AC Vastgoed Nederland C.V. heeft voorzien en hiermee voorziet, met betrekking tot zijn financiële positie en zakelijke ervaring, en alle garanties en waarborgen en afspraken gemaakt door de Participant in dit Inschrijfformulier zijn op de datum van dit Inschrijfformulier waar, correct en volledig en indien een van de garanties en waarborgen niet meer waar, correct of volledig is op enig moment vóór het tijdstip van zijn investering in het Fonds of na zijn investering in het Fonds, maar vóór ontbinding van het Fonds, zal de Participant Arcona Capital Fund Management B.V. onmiddellijk schriftelijk voorzien van zulke gewijzigde en correcte informatie.
- 1.15 De Participant investeert niet in de Deelnemingsrechten: (i) als gevolg van of na het bekend worden met enige advertentie, artikel, mededeling of ander bericht gepubliceerd in een krant, tijdschrift of vergelijkend medium of uitgezonden op televisie of radio; of (ii) als gevolg of na een verzoek van een voor de Participant onbekende persoon (anders dan Arcona Capital Fund Management B.V., AC Vastgoed Nederland C.V. of een van hun bestuurders) met betrekking tot investeringen in effecten in het algemeen.
- 1.16 De Participant is zelf geen U.S. Person (zoals gedefinieerd in Rule 902 van Regulation S van de Securities Act van 1933), heeft geen U.S. Persons als (indirect) aandeelhouders, investeert niet in de Deelnemingsrechten voor rekening en risico van een U.S. Person en was ook niet in de Verenigde Staten op het moment dat de Deelnemingsrechten aan hem werden aangeboden. De Participant zal ook geen Deelnemingsrechten overdragen aan een U.S. Person. De Participant is ook geen “flow-through” entiteit.
- 1.17 De Participant kwalificeert niet als “employee benefit plan” als gedefinieerd in artikel 3(3) van de Amerikaanse Employee Retirement Income Security Act of 1974 (ERISA), een “plan” onderworpen aan artikel 4975 van de U.S. Internal Revenue Code 1986 (de Code), ofwel een “group trust”, een “common of collective trust fonds van een bank of separate account van een verzekeringsinstelling die zijn onderworpen aan artikel 4975 van de Code of titel I van ERISA of een entiteit wiens onderliggende activa kwalificeren al “plan assets” onder ERISA of de Code.
- 1.18 De Participant heeft geen contract, belofte, afspraak of overeenkomst met een persoon om een deel of al van zijn Deelnemingsrechten te verkopen of over te dragen. Op de Participant rust noch een verbintenis, schuld of verplichting op dit moment noch in de toekomst, op grond waarvan de Participant verplicht is zekerheid te bieden door het overdragen van een van de Deelnemingsrechten, noch is de Participant partij bij een plan of onderneming welke beraamt of vereist dat opbrengsten uit de overdracht van een deel of al van zijn Deelnemingsrechten aangewend wordt daarvoor, en de Participant heeft geen enkele reden om te anticiperen op veranderingen van omstandigheden of andere bijzondere gebeurtenissen of aanleidingen op grond waarvan de Participant de Deelnemingsrechten over dient te dragen.

BIJLAGE 2

Wwft informatie

In deze bijlage is een overzicht opgenomen van de informatie die vereist is in het kader van de cliëntacceptatie, op basis van de Vierde Anti-witwasrichtlijn (2015/849/EU), zoals geïmplementeerd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**).

Er gelden verschillende vereisten voor verschillende categorieën van Participanten. De Participant dient de voor hem geldende onderdelen in te vullen:

- Indien hij een natuurlijke persoon is, dient hij de informatie zoals uiteengezet in **TABEL A** te verschaffen.

Indien de Participant zich kwalificeert als een PEP, dan dient ook de PEP verklaring opgenomen in **Bijlage 3** te worden ingevuld en ondertekend.

Onder PEP's worden verstaan personen die een prominente politieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van deze personen. Een PEP is in elk geval een:

- (i) staatshoofd, regeringsleider, minister, onderminister of staatssecretaris;
- (ii) parlementslid of lid van een soortgelijk wetgevend orgaan;
- (iii) lid van het bestuur van een politieke partij;
- (iv) lid van een hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie die arresten wijst waartegen, behalve in uitzonderlijke omstandigheden, geen beroep openstaat;
- (v) lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
- (vi) ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
- (vii) lid van het leidinggevend lichaam, toezichhoudend lichaam of bestuurslichaam van een staatsbedrijf; en
- (viii) bestuurder, plaatsvervangend bestuurder, lid van de raad van bestuur of bekleeder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie.

Gelet op de antwoorden kan het noodzakelijk zijn om nadere informatie op te vragen of vragen te stellen. Mocht de hier gegeven informatie wijzigen, dan zal de Participant de Manager zo snel mogelijk op de hoogte stellen.

TABEL A – NATUURLIJK PERSOON

A. INDIEN DE PARTICIPANT EEN NATUURLIJK PERSOON IS		
Nr.	Vereist document	Kruis aan indien verstrekt
1	<p>Een kopie van een geldig paspoort van de Participant.</p> <p>Indien de Participant de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldige Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de Participant de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de Europese Economische Ruimte (EER) bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	<input type="checkbox"/>
2	<p>Een kopie van een bankafsschrift, niet ouder dan drie (3) maanden van de Participant. Een kopie moet de naam en het adres van de Participant weergeven.</p> <p><i>Indien de Participant kwalificeert als PEP, dan wordt hem verzocht de PEP Verklaring opgenomen in Bijlage 3 te vullen.</i></p>	
3	<p>Een gedetailleerde beschrijving van de bron van de middelen die de Participant wenst te storten in het Fonds en documentatie ter onderbouwing van deze beschrijving.</p> <p><u><i>Indien u met uw spaargeld meedoet kan ter onderbouwing dienen een saldoafschrift van een (spaar-)rekening ter hoogte van de gewenste deelname in het Fonds.</i></u></p> <p>De Participant wordt in dit kader verzocht om het (FATCA) vragenformulier opgenomen in Bijlage 5 in te vullen.</p>	<input type="checkbox"/>
4	<p>Bevestiging dat de Participant voor zichzelf optreedt en niet voor een derde.</p> <p><i>Indien dit het geval is, graag het vakje aankruisen.</i></p>	<input type="checkbox"/>
5	<p>Indien de Participant vertegenwoordigd wordt door een andere persoon (zoals wettelijk vertegenwoordiger, gevolmachtigde of anderszins vertegenwoordiger) heeft, dan dient deze vertegenwoordiger de volgende documenten te overleggen:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) bewijs van de bevoegdheidsverklaring/machtiging; en (ii) een kopie van een geldig paspoort van de vertegenwoordiger. <p>Indien de vertegenwoordiger de Nederlandse nationaliteit bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig Nederlandse identiteitskaart of een geldig Nederlands rijbewijs te overleggen.</p> <p>Indien de juridische vertegenwoordiger de nationaliteit van een staat die onderdeel is van de EER bezit, dan is het toegestaan om een kopie van een geldig rijbewijs of identiteitskaart afgegeven door de bevoegde instantie te overleggen.</p>	

BIJLAGE 3

PEP Verklaring van de (pseudo-) uiteindelijke belanghebbende

Naam : _____

Ik, de ondergetekende:

Voornaam/Voornamen : _____

Achternaam : _____

Geboortedatum : _____

Verklaar hierbij dat de natuurlijke persoon kwalificeert als een PEP omdat de onderstaande natuurlijke persoon een prominente politieke functie bekleed/heeft bekleed:

- een familielid
- een nauwbetrokken zakelijke partner.

Positie PEP : _____

Voornaam/Voornamen : _____

Achternaam : _____

Geboortedatum : _____

Nationaliteit : _____

Datum : _____

Stad : _____

Handtekening : _____

BIJLAGE 4

Het bijgevoegde FATCA/CRS formulier graag invullen:

- FATCA/CRS Self-Certification formulier voor individuen

BIJLAGE 5

VRAGENFORMULIER BRON VAN MIDDELEN

1. Wat zijn de belangrijkste zakelijke activiteiten van de Participant?

.....
.....

2. Wat zijn de bronnen van het vermogen van de Participant (toelichting: bezittingen, deelnemingen in bedrijven etc.)?

.....
.....

3. Welke verhoogd risico landen² zijn betrokken bij de activiteiten van de Participant?

Indien u bijvoorbeeld geen activiteiten/bezittingen in het buitenland heeft, kunt u hier 'geen' invullen.

.....
.....

² Bijvoorbeeld landen die zijn opgenomen in de FATF lijst van niet-coöperatieve landen beschikbaar op <http://www.fatf-gafi.org/topics/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/> en landen die als het meest corrupt worden gekwalificeerd in de Corruption Perception Index.

BIJLAGE 6

PRIVACYVERKLARING

PRIVACY VERKLARING VOOR INVESTEERDERS

1 **Introductie**

In het kader van onze activiteiten als een onafhankelijke beleggingsinstelling en als fonds, verzamelen, bewaren, gebruiken en/of verwerken wij persoonsgegevens. Op basis van de toepasselijke wetgeving inzake gegevensbescherming en privacy (zoals de Algemene Verordening Gegevensbescherming, **AVG**), kwalificeren AC Vastgoed Nederland C.V. (het **Fonds**) en Arcona Capital Fund Management B.V. (de Beheerder van het Fonds) als verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die wij in die context verwerken. AC Vastgoed Nederland C.V. en Arcona Capital Fund Management B.V worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als: ‘wij’ of ‘ons’.

Wij begrijpen dat uw privacy belangrijk is en dat u geeft om hoe uw persoonsgegevens worden gebruikt. Wij respecteren en waarderen uw privacy en zullen alleen persoonsgegevens verzamelen en gebruiken op de manier en voor de doeleinden zoals beschreven in dit document en in overeenstemming met onze verplichtingen en uw rechten onder de toepasselijke wet- en regelgeving.

2 **Informatie over ons**

Arcona Capital Fund Management B.V.
Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland

AC Vastgoed Nederland C.V.
Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland

3 **Waar ziet deze Privacy Verklaring op en van wie verwerken wij persoonsgegevens?**

Deze Privacy Verklaring is bedoeld om naleving van de Europese en Nederlandse privacywet- en regelgeving te waarborgen, waaronder maar niet beperkt tot de AVG en de Nederlandse implementatiewet van de AVG.

Deze Privacy Verklaring is relevant voor investeerders en potentiële investeerders in onze fondsen of investeringsvehikels en individuen die handelen voor, of namens, of die ons anderszins persoonsgegevens verstrekken met betrekking tot (potentiële) investeerders in onze fondsen of investeringsvehikels (hierna ook aangeduid als: ‘jij’).

Deze Privacy Verklaring beschrijft op welke grondslag wij uw persoonsgegevens verwerken en:

- (a) welke persoonsgegevens wij verzamelen;
- (b) voor welke doeleinden en op welke manieren wij persoonsgegevens kunnen gebruiken/verwerken;

- (c) hoe wij persoonsgegevens verzamelen;
 - (d) hoe wij persoonsgegevens opslaan;
 - (e) hoe lang wij persoonsgegevens bewaren; en
 - (f) wat uw rechten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake gegevensbescherming en privacy.
- (g) Wij raden u aan deze Privacy Verklaring aandachtig te lezen. Van tijd tot tijd zullen wij deze Privacy Verklaring mogelijk moeten bijwerken. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn als de wet verandert of als wij onze bedrijfsactiviteiten veranderen op een manier die van invloed is op de manier waarop wij persoonsgegevens verwerken. De meest recente versie van deze Privacy Verklaring is altijd beschikbaar op onze website www.acvastgoednederland.nl. U kunt ons ook vragen om u een kopie van de meest recente versie van deze Privacy Verklaring te sturen.
- (h) Ingeval de Privacy Verklaring wezenlijk zal veranderen, zullen wij u actief informeren over deze wijziging en u voorzien van de nieuwe versie van de Privacy Verklaring.

Opmerking: indien u persoonsgegevens aan ons verstrekt, welke persoonsgegevens betrekking hebben op een ander persoon dan uzelf (bijvoorbeeld van de wettelijke vertegenwoordiger van het bedrijf dat u vertegenwoordigt), dan verzoeken wij u de betrokken persoon (een kopie van) deze Privacy Verklaring verstrekken voordat u ons zijn/haar persoonsgegevens verstrekt.

4 Welke persoonsgegevens verzamelen wij en hoe verzamelen wij deze persoonsgegevens?

Wij verzamelen persoonsgegevens op verschillende manieren:

- (a) Rechtstreeks van u, bijvoorbeeld wanneer u ons uw persoonsgegevens verstrekt per telefoon, e-mail of andere correspondentie;
- (b) Rechtstreeks van u, bijvoorbeeld wanneer u zaken met ons doet, bijvoorbeeld doordat u zich aanmeldt voor ons Fonds of investeringsvehikel;
- (c) Van derden, bijvoorbeeld belastingautoriteiten, kredietinstellingen, overheidsinstanties en bevoegde regelgevende instanties;
- (d) Van het bedrijf waarvoor u werkt (indien de investeerder een rechtspersoon is);
- (e) Op een andere manier, bijvoorbeeld uit openbare bronnen zoals het handelsregister, openbare bestanden of uw website.

- (f) Wij verzamelen of verwerken bepaalde of alle van de volgende persoonsgegevens:
- (a) Naam, geboortedatum en geboorteplaats;
 - (b) Contactgegevens, waaronder maar niet beperkt tot adressen, telefoonnummers en e-mailadressen;
 - (c) Betalingsinformatie/bankrekeninggegevens;
 - (d) Anti-witwas identificatie (inclusief paspoort of rijbewijs) en verificatiedocumentatie en, indien van toepassing, aanvullende informatie voor personen die als een politiek prominente persoon worden beschouwd;
 - (e) Informatie met betrekking tot uw belang en uw bezit in onze fondsen of andere investeringsvehikels, waaronder eigendomspercentage, kapitaalinvestering, inkomsten en verliezen;
 - (f) Uittreksels van registers (openbaar of niet, bijvoorbeeld uittreksels van de Kamer van Koophandel).

5 Rechtsgronden voor verwerking

De volgende rechtsgronden zijn van toepassing op de verwerking van deze persoonsgegevens:

- (a) De verwerking is noodzakelijk voor het uitvoeren van een contract met u of om stappen te ondernemen voorafgaand aan het aangaan van een contract met ons (voor een investeerder die de betrokkene is), zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdeel (a);
- (b) De verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan wettelijke verplichtingen waaraan wij zijn onderworpen, zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdelen (b) en (c); en
- (c) De verwerking is noodzakelijk voor de behartiging van onze gerechtvaardigde belangen, zoals verder beschreven in paragraaf 6 onderdelen (d), (e), (f) en (g).

Voor zover wij uw persoonsgegevens verwerken op basis van uw toestemming geldt dat u het recht hebt om uw toestemming op elk gewenst moment in te trekken, zonder dat de rechtmatigheid van de verwerking op basis van toestemming voordat u uw toestemming hebt ingetrokken, wordt beïnvloed.

6 Doeleinden van verwerking

Wij verwerken uw persoonsgegevens voor de volgende doeleinden:

- (a) om investeringsdiensten aan u te leveren en/of om te voldoen aan contractuele verplichtingen;
- (b) het verwerken van uw persoonsgegevens met het oog op het uitvoeren van kredietcontroles;
- (c) om te voldoen aan regulatoire, fiscale, fiscale rapportage, antitrust, anti-witwassen van geld en terrorismefinanciering en andere wettelijke en regulatoire verplichtingen;
- (d) ten behoeve van onze interne administratie;
- (e) indien nodig, voor het vaststellen, uitoefenen en verdedigen van onze wettelijke rechten;
- (f) voor het controleren en opnemen van telefoon- en elektronische communicatie voor:

- (i) kwaliteit, bedrijfsanalyse, training en aanverwante doeleinden om onze service te verbeteren;
- (ii) onderzoeks- en fraudepreventiedoeleinden, opsporing van misdrijven, preventie, onderzoek en vervolging; en
- (iii) het uitoefenen en verdedigen van onze wettelijke rechten.

7 Hoe lang bewaren wij uw persoonsgegevens?

Persoonsgegevens worden gedurende de levenscyclus van een investering bewaard, maar niet langer dan noodzakelijk is in het licht van de doeleinden waarvoor wij de gegevens verwerken (wij verwijzen naar de doeleinden zoals hierboven vermeld in paragraaf 6). Alleen waar wij wettelijk verplicht zijn of waar dit noodzakelijk is om onze belangen te verdedigen in het kader van een gerechtelijke procedure, zullen wij de persoonsgegevens voor een langere tijd bewaren.

8 Hoe beschermen wij uw persoonsgegevens?

Wij zullen de nodige administratieve, technische en organisatorische maatregelen implementeren om een beveiligingsniveau te waarborgen dat past bij de specifieke risico's die wij hebben vastgesteld. Wij beschermen uw persoonsgegevens tegen vernietiging, verlies, wijziging, ongeautoriseerde openbaarmaking van of toegang tot persoonsgegevens die zijn verzonden, opgeslagen of anderszins verwerkt. Meer specifiek hebben wij de volgende maatregelen genomen: de toegang tot persoonsgegevens is beperkt tot de verantwoordelijke functies binnen het bedrijf, wij hebben onze systemen beveiligd met beveiligingswachtwoorden en wij hebben onze computers beveiligd met F-Secure software.

Verder streven wij ernaar ervoor te zorgen dat wij uw persoonsgegevens correct en up-to-date houden. In dat opzicht verzoeken wij u vriendelijk om ons actief op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen in uw persoonsgegevens (zoals een wijziging van uw contactgegevens).

9 Verstrekken en/of delen wij uw persoonsgegevens?

In het kader van de hierboven genoemde doeleinden, kunnen wij uw persoonsgegevens delen met derden in de volgende situaties:

- (a) een bank, financiële instelling of andere derde-kredietverstrekker die een vorm van krediet verstrekt, een lening, financiering of andere vorm van krediet of garantie biedt;
- (b) aan onze gelieerde ondernemingen of een andere bevoegde dienstverlener die wij hebben ingeschakeld onder de voorwaarden van een passende delegatieovereenkomst of contractuele afspraak, om de investeringsdiensten aan u te leveren, of om te voldoen aan wettelijke/regulatorische vereisten, of om (zonder beperking) de volgende functies aan te bieden:
 - gebruik van onze IT-systemen, software en bedrijfsapplicaties;

- ondersteuning van onze IT en bedrijfsapplicatie ondersteuningsteams, boekhouding, juridische zaken, rapportage, interne audit en risicobeheer, administratie, overdracht, documentopslag, archivering en andere gerelateerde functies, en
 - het verzamelen, verwerken, overdragen en opslaan van 'customer due diligence', 'bron van fondsen'-informatie en verificatiegegevens onder de van toepassing zijnde wetten en voorschriften tegen witwassen en terrorismefinanciering;
- (c) om contacten te onderhouden met een regulatoire autoriteit met wie wij moeten samenwerken in verband met een investering.

Waar relevant, zullen wij waarborgen implementeren om de bescherming van uw persoonsgegevens te waarborgen wanneer wij uw persoonsgegevens aan een derde partij verstrekken. Wij sluiten bijvoorbeeld verwerkersovereenkomsten wanneer wij verwerkers inschakelen (waarin beperkingen zijn opgenomen met betrekking tot het gebruik van uw persoonsgegevens en verplichtingen met betrekking tot de bescherming en beveiliging van uw persoonsgegevens).

Sommige van de hierboven genoemde ontvangers kunnen gevestigd zijn of actief zijn in landen buiten de Europese Economische Ruimte. Wanneer wij uw gegevens buiten de Europese Economische Ruimte doorgeven, doen wij dit op basis van: (i) een adequaatheidsbesluit; (ii) contractuele modelbepalingen zoals opgesteld en goedgekeurd door de Europese Commissie; of (iii) een ander geldig overdrachtsmechanisme op grond van de AVG.

Voor meer informatie over de waarborgen die wij toepassen in geval van internationale doorgiften, kunt u contact met ons opnemen via onze contactgegevens vermeld in paragraaf 13.

10 Heb ik toegang tot mijn persoonsgegevens?

Als u wilt weten welke persoonsgegevens wij van u hebben, kunt u ons om informatie vragen over die persoonsgegevens en/of ons vragen daarvan een kopie te verstrekken. Dit wordt ook wel een 'verzoek tot inzage' genoemd.

Al dergelijke verzoeken dienen schriftelijk te worden gedaan en te worden verzonden naar de e-mail- of postadressen weergegeven in paragraaf 13. In beginsel zijn er geen kosten verbonden aan een verzoek om inzage. Als uw verzoek 'kennelijk ongegrond of buitensporig' is (bijvoorbeeld als u onnodige herhaalde verzoeken doet), kunnen er kosten in rekening worden gebracht voor het dekken van onze administratieve kosten voor het reageren daarop.

Wij zullen binnen 10 werkdagen na ontvangst van uw inzageverzoek reageren op uw verzoek. In beginsel streven wij ernaar om een volledig antwoord te geven, inclusief een kopie van uw persoonsgegevens binnen deze termijn. In sommige gevallen echter, met name als uw verzoek ingewikkelder is, kan meer tijd nodig zijn tot een maximum van drie maanden na de datum waarop wij uw verzoek hebben ontvangen. In dit geval wordt u uiteraard volledig op de hoogte gehouden van onze voortgang.

11 Wat zijn uw andere rechten?

Onder bepaalde omstandigheden hebt u het recht om:

- (a) aanvullende informatie ontvangen over de verwerking van uw persoonsgegevens;
- (b) uw persoonsgegevens te rectificeren;
- (c) het wissen van uw persoonsgegevens;
- (d) bezwaar te maken tegen (een deel van) de verwerking van uw persoonsgegevens;
- (e) de beperking van (een deel van) de verwerking van uw persoonsgegevens; en
- (f) dataportabiliteit (ontvang uw persoonsgegevens in een gestructureerd, veelgebruikt en machinaal leesbaar formaat en om uw persoonsgegevens naar een andere organisatie te (doen) verzenden).

Ten slotte hebt u ook het recht om een klacht in te dienen bij de lokale gegevensbeschermingsautoriteit. De contactgegevens van de Autoriteit Persoonsgegevens zijn: Bezuidenhoutseweg 30 (2594 AV) Den Haag; telefoonnummer. 088 - 1805 250.

12 Geautomatiseerde besluitvorming en profilering

Wij passen geen geautomatiseerde besluitvorming of profilering toe.

13 Contactgegevens

Om contact met ons op te nemen over alles wat met uw persoonsgegevens en/of gegevensbescherming te maken heeft, waaronder het uitoefenen van uw privacy rechten zoals hierboven beschreven in de paragrafen 10 en 11, met name uw recht om bezwaar te maken, kunt u de onderstaande contactgegevens gebruiken:

Ter attentie van: Hilbert Visscher
E-mailadres: hilbert.visscher@arconacapital.com
Telefoonnummer: +31 652 37 73 97
Postadres: De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nederland

BIJLAGE 4

Historische rendementen

Historische 'rendementen'

	30-09-20	2019	30-09-19	2018	2017
Geïnvesteed vermogen Oude CVs (in EUR)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	44.824.200	44.824.200
Geïnvesteed vermogen Fonds (in EUR)	4.450.000	4.450.000	4.450.000	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat (EUR)	-1.202.646	14.277.749	557.612	58.922.666	-1.534.506
Rendement (in %)	-27,0%	320,8%	12,5%	131,5%	-3,4%
(uit te keren) Rendement (in %)	9,0%	3,3%	0,3%	n.v.t.	n.v.t.
Rendement per participatie van EUR 2.500 (in EUR)	225,00	83,33	8,33	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting:

- Het geïnvesteerde eigen vermogen in de tien (10) Oude CVs was EUR 44.824.200;
- Voor de jaren 2017 en 2018 is dat bedrag (EUR 44.824.200) als basis gebruikt om het rendement in percentage te berekenen;
- Op 21 november 2018 is een financieel resultaat geboekt door de Oude Financiering van circa EUR 95 miljoen af te kopen voor EUR 51,33 miljoen;
- Het resultaat voor 2018 was niet uitkeerbaar. Het resultaat geeft slechts inzicht in de het verschil tussen de omvang van de Oude Financiering en de afkoopprijs van diezelfde financiering;
- Op 21 september 2019 zijn de 22 Participanten toegetreden. Zij hebben recht op een preferent rendement van 12,0% per jaar vanaf moment van toetreding, te weten 21 september 2019;
- Het resultaat voor 2019 is grotendeels te verklaren door het verschil tussen de afkoopsom voor de Oude Financiering van EUR 51,33 miljoen en de taxatiewaarde van de afgekochte Vastgoedportefeuille van EUR 61,48 miljoen¹;
- Van het resultaat 2019 is 1,0% op maandbasis vanaf 21 september 2019 uitkeerbaar (3,33%);
- Voor de eerste negen maanden van 2020 is 1,0% per maand (uit de reserves) uitkeerbaar aan de Participanten.

¹ Deze waarde is exclusief de twee verkochte objecten in Almere en Haarlem

BIJLAGE 5

Managementovereenkomsten van het Feeder Fonds en de Master Fondsen

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD *20 September* 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als Beherend Vennoot

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als Beheerder

en

AC DOKKUM 8 C.V.

als de Commanditaire Vennootschap

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van 20 September 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Dokkum 8 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71466304, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel** of **besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Vennoot van de CV blijft de beherend vennoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Vennoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Vennoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Vennoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Vennoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exoneratie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Gelieerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD ~~20 september~~ 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC MIDDEN 14 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE.....	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van ~~10 September~~ 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Midden 14 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71466940, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Venoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Venoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goedgevoelen) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Geliëerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 10 September 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC DOORWERTH 11 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van 20 September 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Doorwerth 11 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471383, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (**Richtlijn 2011/61/EU, de AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelijke Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst, de CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Gelieerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoeg is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD *10. September* 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC PATERSWOLDE 10 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE.....	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van ~~30~~ 30 ~~september~~ september 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Paterswolde 10 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71466428, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (**Richtlijn 2011/61/EU**, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI**, **AIFM**, **beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling*, *beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel**, **Sub-artikel**, **paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk** of **artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel** of **besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende **titel, hoofdstuk** of **artikel** van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Venoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Venoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Venoot wordt vervangen door een Gelleerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Venoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 20 September 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als Beherend Venoot

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als Beheerder

en

AC GRONINGEN 15 C.V.

als de Commanditaire Vennootschap

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE.....	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van 20 September 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Groningen 15 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471596, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Venoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend venoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI**, **AIFM**, **beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling*, *beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel**, **Sub-artikel**, **paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 **BEHEER**

2.1 **Benoeming**

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 **Zorgplichten**

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Vennoot van de CV blijft de beherend vennoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Vennoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Vennoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Vennoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Vennoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Geliëerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 20 september 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC ROTTERDAM 12 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van ~~20 September~~ 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Rotterdam 12 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471294, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI**, **AIFM**, **beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling*, *beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel**, **Sub-artikel**, **paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel** of **besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Gelieerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 20 September 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC DEN HAAG 6 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE.....	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van ~~20 September~~ 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Den Haag 6 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471197, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf, en/of Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst, de CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel** of **besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Venoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Gelieerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 20 September 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als Beherend Vennoot

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als Beheerder

en

AC LEEUWARDEN 5 C.V.

als de Commanditaire Vennootschap

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van 20 september 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Vennoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC Leeuwarden 5 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471561, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk** of **artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel** of **besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

- 2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.
- 2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

- 2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:
- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
 - (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
 - (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
 - (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
 - (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

- 3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.
- 3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Venoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Geliëerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichhoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD *20 September* 2019

tussen

ARCONA BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC WEST 9 C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE.....	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN.....	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van ~~20~~ ²⁰ September 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **Arcona Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de **Beherend Venoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC West 9 C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71465529, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Venoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Venoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheersvergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Vennoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend vennoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI**, **AIFM**, **beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling*, *beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel**, **Sub-artikel**, **paragraaf**, en/of **Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst**, de **CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Vennoot van de CV blijft de beherend vennoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Vennoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Vennoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Vennoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Vennoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder recht op een jaarlijkse beheersvergoeding die van tijd tot tijd tussen de Beherend Vennoot en de Beheerder wordt overeengekomen (de Beheersvergoeding). De betaling van de Beheersvergoeding komt voor rekening van de CV.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Gelieerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 0 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

MANAGEMENT AGREEMENT

GEDATEERD 20-09-2019

tussen

AC VASTGOED BEHEER B.V.

als **Beherend Vennoot**

en

ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.

als **Beheerder**

en

AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

als de **Commanditaire Vennootschap**

INDEX

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES; INTERPRETATIE	4
2	BEHEER.....	6
3	INSTRUCTIES	8
4	HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN	8
5	EXONERATIE; VRIJWARING	9
6	TERMIJN; BEËINDIGING	9
7	OVERIGE BEPALINGEN.....	9
8	BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT	11

DEZE MANAGEMENT AGREEMENT (de **Overeenkomst**) is van 20-09- 2019 en is opgemaakt tussen de volgende partijen (ieder een **Partij**):

- (1) **AC Vastgoed Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906638 (de **Beherend Venoot**);
- (2) **Arcona Capital Fund Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht naar Nederlands recht, met haar statutaire zetel te Deventer en kantoorhoudende aan Kollenbergweg 56 1101 AR Amsterdam, Nederland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08107686 (de **Beheerder**); en
- (3) **AC VASTGOED NEDERLAND C.V.**, een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, met zetel te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kollenbergweg 56, 1101 AR, Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Venoot (de **CV**).

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De CV kwalificeert als een beleggingsinstelling (**ABI**) in de zin van de richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (Richtlijn 2011/61/EU, de **AIFM Richtlijn**) zoals geïmplementeerd in de Wet op het Financieel Toezicht (**Wft**).
- (B) De Beheerder heeft van de Autoriteit Financiële Markten (**AFM**) een vergunning verkregen op grond van artikel 2:65 Wft. Als vergunning houdend beheerder is de Beheerder onderworpen aan (i) de bepalingen die van toepassing zijn op ABI-beheerders en de regels en voorschriften die in het kader daarvan zijn uitgevaardigd, zoals geïmplementeerd in Nederland, en (ii) het toezicht op de AFM en De Nederlandsche Bank N.V.
- (C) De CV (te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Venoot) wenst de Beheerder aan te wijzen als de beheerder van de CV (in de zin van artikel 1:1 Wft) en de Beheerder wenst deze benoeming te accepteren.
- (D) De Partijen wensen deze benoeming uit te voeren en de voorwaarden vast te leggen waaronder de Beheerder zal worden aangesteld als beheerder van de ABI in de zin van artikel 1:1 Wft.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 DEFINITIES; INTERPRETATIE

1.1 Definities

In de Overeenkomst hebben de volgende termen de betekenis die er hier aan wordt gegeven:

Accountant	betekent elke deskundige in de zin van artikel 2:393, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
AIFM Richtlijn	betekent Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (2) van deze Overeenkomst;
Beheervergoeding	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Artikel 4;
Beheerstaken	de uitvoering van elk van de in bijlage 1 bij de AIFM Richtlijn opgenomen beheerstaken die verband houden met de CV en het waarborgen van de naleving van de Wft en de daarmee samenhangende wetgeving tot uitvoering van de AIFM Richtlijn en de Verordening;
Beherend Venoot	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst en elke partij die na het aangaan van de CV beherend venoot van de CV wordt, voor zover daarna niet uitgetreden;
Brievenbusmaatschappij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de Gedelegeerde Verordening;
CV	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie onder (3) van deze Overeenkomst;
CV Overeenkomst	betekent de overeenkomst van de CV zoals van toepassing en onderhevig aan de aanpassingen en herzieningen van tijd tot tijd;
Gedelegeerde	heeft de betekenis zoals uiteengezet in Artikel 2.4.1;

Gedelegeerde Verordening	Betekent de gedelegeerde verordening van de Europese Commissie (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012;
Gelieerde Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst;
Overeenkomst	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Partij	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de introductie van deze Overeenkomst;
Toezichthouder	betekent de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank als het toezichthoudend orgaan van de Beheerder;
Verordening	betekent de gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van 19 december 2012 tot aanvulling van de AIFM Richtlijn;
Vertrouwelijke Informatie	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de CV Overeenkomst; en
Wft	heeft de betekenis zoals uiteengezet in de preambule onder (A) van deze Overeenkomst

1.2 Interpretatie

1.2.1 In deze Overeenkomst (met inbegrip van de Introductie) dienen de volgende begrippen te worden begrepen als verwijzingen zoals hieronder uiteengezet:

- (a) een **ABI, AIFM, beheerder** ofwel **het beheren van ABIs** verwijst naar een *beleggingsinstelling, beheerder van een beleggingsinstelling* en het *beheren van beleggingsinstellingen*, zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft;
- (b) een **Artikel, Sub-artikel, paragraaf, en/of Bijlage** zijn verwijzingen naar een Artikel, Sub-artikel, paragraaf en/of Bijlage van deze Overeenkomst;
- (c) onder **schriftelijk** dient te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- (d) onder deze **Overeenkomst, de CV Overeenkomst** en iedere andere overeenkomst en/of document waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen dienen tevens te worden begrepen alle rechtsgeldige

wijzigingen van betreffende overeenkomsten en documenten van tijd tot tijd;

- (e) een verwijzing naar een **titel, hoofdstuk of artikel** van een bepaalde **wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit** wordt geacht te verwijzen naar de betreffende titel, hoofdstuk of artikel van een bepaalde wet, verordening, richtlijn, maatregel of besluit zoals van tijd tot tijd gewijzigd; en
- (f) onder een verwijzing naar een bepaalde **regeling** wordt tevens verstaan iedere verordening, regel, officiële richtlijn, richtsnoer verzoek of beleidsregel (al dan niet met kracht van wet) met betrekking tot die regeling gewezen door enig overheidslichaam, intergouvernementeel lichaam of supranationaal lichaam, departement, agentschap, toezichthouder of anderszins overheids- of semi-overheidslichaam.

1.2.2 Het volgende is van toepassing tenzij het tegendeel blijkt:

- (a) woorden die naar het mannelijk verwijzen omvatten ook een verwijzing naar het vrouwelijk en *vice versa*; en
- (b) woorden in het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en omgekeerd.

2 BEHEER

2.1 Benoeming

2.1.1 De CV te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot, benoemd hierbij de Beheerder als de beheerder van beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wft van de CV, welke benoeming door hierbij door de Beheerder wordt geaccepteerd. Als gevolg van deze benoeming zal de Beheerder verantwoordelijk zijn voor de Beheerstaken.

2.1.2 De Beherend Vennoot kent bij dezen aan de Beheerder een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht toe, met volledig recht van substitutie, sub-substitutie, *Selbsteintritt* en het dienen van twee heren, ten gunste van de Vennootschap en de Vennoten, om namens de CV in overeenstemming met de CV Overeenkomst de Beheerstaken uit te voeren en in dat kader alle handelingen (waaronder rechtshandelingen) te verrichten die de Beheerder in dat kader noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

2.2 Zorgplichten

2.2.1 Onverminderd Artikel 5 moet de ABI bij de uitoefening van de beheersfunctie (i) eerlijk, met de nodige bekwaamheid, zorgvuldigheid, toewijding en billijkheid handelen, (ii) handelen in het belang van de CV, (iii) beschikken over en effectief gebruik maken van de middelen en procedures die nodig zijn voor de uitvoering van de zakelijke activiteiten, (iv) alle redelijke stappen ondernemen, met inachtneming van en in overeenstemming met de CV Overeenkomst, om

belangenconflicten te identificeren, te beheren, te controleren en, indien van toepassing, bekend te maken om te voorkomen dat zij de belangen van de CV en haar investeerders schaden, (v) om ervoor te zorgen dat de CV eerlijk wordt behandeld en alle investeerders in de CV een voorkeursbehandelingen krijgen, tenzij een voorkeursbehandeling wordt bekendgemaakt of overwogen in de regels of overwogen in de CV Overeenkomst, waarbij de zorgvuldigheid, bekwaamheid, voorzichtigheid en toewijding wordt betracht onder de omstandigheden die op dat moment geldend zijn dat een voorzichtig persoon die in een soortgelijke hoedanigheid handelt en bekend is met en zeer ervaren in dergelijke aangelegenheden, in dienst zou treden bij de bedrijfsvoering met een soortgelijk karakter, risicoprofiel en investeringsdoelstellingen als die in het kader van de CV Overeenkomst moeten worden uitgevoerd.

2.3 Bevoegdheid van de Beheerder

2.3.1 De Beheerder zal de Beheerstaken uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de CV Overeenkomst.

2.3.2 De Beheerder zal zijn taken uitvoeren ofwel in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van de Beherend Vennoot ofwel anderszins en zal de volledige bevoegdheid hebben om (naar eigen goeddunken) om voor rekening en risico van de CV alle handelingen te verrichten (waaronder rechtshandelingen) die de Beheerder ter uitvoering van de Beheerstaken noodzakelijk, raadzaam, geschikt of bijkomstig acht.

2.4 Delegatie

2.4.1 Niettegenstaande de exclusieve bevoegdheid van en verantwoordelijkheid voor de Beheerder om investeringsbeslissingen voor de CV te nemen, is het de Beheerder toegestaan Beheerstaken te delegeren, met het recht van sub-delegatie, aan een derde partij (waaronder Gelieerde Partijen) (steeds een **Gedelegeerde**) die door de Beheerder met zorg is uitgekozen en waarop de Beheerder toezicht houdt, met dien verstande dat:

- (a) de delegatiestructuur maakt geen omzeiling van de verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid van de Beheerder mogelijk;
- (b) de delegatie resulteert niet in een wijziging van de verplichtingen van de Beheerder jegens de CV en de participanten in de CV;
- (c) de Beheerder stelt de Toezichthouder op de hoogte van de voorgenomen delegatie alvorens de delegatie in werking treedt;
- (d) de Beheerder wordt door de delegatie geen Brievenbusmaatschappij;
- (e) de delegatie (i) past binnen de delegatiestructuur van de Beheerder en kan met objectieve argumenten worden verklaard; (ii) mag geen belemmering vormen voor een doeltreffend toezicht op de Beheerder en (iii) mag niet verhinderen dat de Beheerder handelt of dat de CV wordt beheerd in het beste belang van de participanten;

- (f) de Beheerder heeft geverifieerd of de Gedelegeerde voldoende middelen en voldoende personeel heeft met de nodige vakbekwaamheid, kennis en deskundigheid in dienst om de aan hem gedelegeerde taken naar behoren te kunnen vervullen;
- (g) de Beheerder kan aantonen dat de Gedelegeerde gekwalificeerd is en in staat is om de taken in kwestie te vervullen en dat de Beheerder in staat is om de Gedelegeerde taken in het oog te houden; en
- (h) de Beheerder zal handelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de delegatie waaronder de bepalingen van Afdeling 8 van de Verordening.

2.4.2 Artikel 2.4 is *mutatis mutandis* van toepassing op iedere sub-delegatie door een Gedelegeerde en de Beheerder zal er zorg voor dragen dat iedere sub-delegatie zal voldoen aan de bepalingen van dit Artikel 2.4.

2.5 Overige dienstverleners

Het is de Beheerder toegestaan tevens diensten te laten verschaffen door derde partijen anders dan de Gedelegeerde (waaronder bijvoorbeeld advocaten, accountants, *investment bankers*, taxateurs, makelaars, etc.), met dien verstande dat een dergelijke dienstverlener met redelijke zorg wordt uitgekozen, benoemd en gecontroleerd en alle beschikbare bij de Beheerder bekende informatie wordt verschaft die nodig is voor de vervulling van zijn taken.

3 INSTRUCTIES

3.1 De Beherend Venoot van de CV blijft de beherend venoot en de Beheerder is te allen tijde bevoegd de Beherend Venoot instructies of aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitoefening van de aan de CV te verlenen Beheerstaken en de Beherend Venoot moet handelen in overeenstemming met deze instructies of aanwijzingen, tenzij deze instructies of aanwijzingen in strijd zijn met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving.

3.2 Indien de Beherend Venoot vaststelt dat een bepaalde opdracht of instructie niet in overeenstemming is met de CV Overeenkomst of de toepasselijke wet- of regelgeving, stelt hij de Beheerder hiervan onmiddellijk in kennis. De Beherend Venoot en de Beheerder werken te goeder trouw samen om eventuele meningsverschillen in verband met een dergelijke opdracht of instructie op te lossen.

4 HONORARIA, KOSTEN EN UITGAVEN

Als tegenprestatie voor de uitvoering van de Beheerstaken heeft de Beheerder geen recht op een beheersvergoeding.

5 EXONERATIE; VRIJWARING

Elke Partij erkent de bepalingen inzake exonерatie en vrijwaring zoals uiteengezet in artikel 8 van de CV Overeenkomst.

6 TERMIJN; BEËINDIGING

Deze Overeenkomst blijft, met betrekking tot de CV, van kracht gedurende de looptijd van de CV Overeenkomst en gedurende de periode daarna die nodig is om de CV te liquideren, met dien verstande dat deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd (i) met betrekking tot de CV en haar Beherend Vennoot, na ontslag of verwijdering van de Beherend Vennoot overeenkomstig de CV Overeenkomst, tenzij de Beherend Vennoot wordt vervangen door een Geliëerde Partij (overeenkomstig de CV Overeenkomst) en (ii) met betrekking tot de Beheerder, wanneer de Beherend Vennoot een vervangend of opvolgend beheerder voor de CV aanwijst overeenkomstig de CV Overeenkomst.

6.1 Voortduren van bepaalde Artikelen

De Artikelen 4, 7.3, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 en 8 zullen voortduren na de beëindiging van deze Overeenkomst.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 Geen ontbinding

Elke Partij doet hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht;
- (b) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en 6:263 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht; en
- (c) deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands of ander toepasselijk recht.

7.2 Deelbaarheid

7.2.1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst in enige jurisdictie nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben:

- (a) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in desbetreffende jurisdictie; noch

- (b) voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van die bepaling en van de overige bepalingen van deze Overeenkomst in enig ander land.

7.2.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van deze Overeenkomst door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benadert.

7.3 Derdenbeding

Deze Overeenkomst komt ten goede aan de partijen bij deze Overeenkomst, en als derdenbeding om niet als bedoeld in artikel 6:253 (4) BW, aan de overeenkomstig Artikel 5 gevrijwaarde personen.

7.4 Wijzigingen

Deze Overeenkomst mag alleen schriftelijk worden gewijzigd (met de toestemming van alle Partijen).

7.5 Geheimhouding

7.5.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van deze Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij deze Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen.

7.5.2 Niettegenstaande het bepaalde in Artikel 7.5.1 kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

- (a) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;
- (b) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure; of
- (c) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of
- (d) met dien verstande echter dat de persoon die (een exemplaar van) deze Overeenkomst ontvangt, gehouden is een geheimhoudingsverklaring te verstrekken die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

7.6 Verdere Verklaringen

Elke Partij verbindt zich hierbij om alle (rechts)handelingen te verrichten die en alles te zullen doen wat de andere Partij nodig of wenselijk acht (ter discretie van de andere Partij) in verband met deze Overeenkomst en de daarmee verband houdende transacties.

7.7 Schriftelijke mededelingen

Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat bepaalde mededelingen, oproepingen en/of anderszins handelingen schriftelijk dienen te geschieden dan dient hieronder (tevens) te worden begrepen bij brief, telefax, e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

7.8 Gehele Overeenkomst

Deze Overeenkomst en hetgeen ten aanzien van de hierin geregelde onderwerpen is bepaald in de CV Overeenkomst is de gehele, definitieve, exclusieve overeenkomst tussen Partijen ten aanzien van het hierin geregelde onderwerp en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke onderhandelingsresultaten, afspraken en overeenkomsten.

7.9 Ondertekening in Delen

Deze Overeenkomst mag getekend worden in afzonderlijke delen; in welk geval de ondertekende exemplaren tezamen een en dezelfde Overeenkomst vormen.

7.10 Geen afstand van recht

Geen handeling of nalaten van handelen van een van de Partijen dient te worden opgevat als het doen van afstand van enig recht vervat in deze Overeenkomst. Geen uitoefening van een recht door een van de Partijen zal het recht om een ander recht uit te oefenen inperken of uitsluiten. De rechten en rechtsmiddelen van Partijen op grond van deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen wettelijke rechten of rechtsmiddelen uit.

8 BEVOEGDE RECHTER; TOEPASSELIJK RECHT

8.1 Toepasselijk Recht

Op deze Overeenkomst (inclusief dit Artikel 8) is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Bevoegde Rechter

De rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele

verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst)
(het **Geschil**).

Rest van deze pagina is bewust leeg; handtekeningpagina volgt

BIJLAGE 6

Overzicht huurcontracten

Overzicht huurcontracten


Master CV	Stad	Huurder	OTN	Huur-	Afwijking	Leegstand	Bezettings-	Jaarhuur	Contract
			30-09-20	contract	met OTN	stand	graad	op jaarbasis	eindigt
			in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in %	in EUR	op
5	Leeuwarden	Stichting Gomarus College	3.909	431	-	987	74,8	n.r.	11-08-22
	Leeuwarden	Stichting Jeugdhulp Friesland		2.230	-			n.r.	31-08-22
		Axentrix B.V.		261	-			n.r.	31-12-23
		Vodafone Libertel B.V.		n.v.t	n.v.t.			n.r.	31-12-29
6	Den Haag	Bureaus Jeugdzorg Haaglanden/ Zuid Holland	8.146	3.792	-	0	100,0	n.r.	31-12-26
		De Beek Groep B.V.		3.518	-			n.r.	31-01-39
		Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.		437	-			n.r.	31-12-24
		Negatieve afwijking OTN september 2020			399			n.v.t.	n.v.t.
8	Dokkum	-	1.365	-	-	1.365	0,0	n.v.t.	n.v.t.
9	Den Helder	Neptune Energy Netherlands B.V.	1.910	1.910	-	0	100,0	n.r.	31-05-21
10	Paterswolde	Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	6.350	6.350	-	0	100,0	n.r.	12-07-27
11	Doorwerth	Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	8.628	8.628	-	0	100,0	n.r.	13-07-30
12	Rotterdam	Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond	12.437	7.354	-	1.518	87,8	n.r.	30-09-24
		Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond		224	-			n.r.	31-12-24
		Vastgoed Beheer PG B.V.		3.341	-			n.r.	30-06-24
14	Arnhem	Stichting Reclassering Nederland	2.694	1.928	-	0	100,0	n.r.	31-05-29
		IrisZorg		766	-			n.r.	31-05-24
15	Groningen	Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.	13.040	13.040	-	0	100,0	n.r.	21-08-23
Totaal			58.479	54.210	399	3.870		5.004.187	
Totaal (bezettingsgraad, incl negatieve afwijking Den Haag)			100,0%	93,4%		6,6%			

BIJLAGE 7

Special Purpose Financial Statements over 2019 van de Master Fondsen

**AC VASTGOED NEDERLAND C.V.
TE AMSTERDAM**

Special Purpose Financial Statements 2019

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoelinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 24 juni 2021 

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE

1. **Introductie**

SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS 2019

1. **Geconsolideerde balans per 31 december 2019**
2. **Pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019**
3. **Pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019**
4. **Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**
5. **Pro-forma verloopoverzicht eigen vermogen over 2019**

AC Vastgoed Nederland C.V.
Special Purpose Financial Statements 2019

1. Introductie

Dit *Special Purpose Financial Statements 2019* rapport (hierna het **Rapport**) beslaat de periode die loopt van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 (hierna de **Periode**). Het Rapport bevat de cijfers van 10 commanditaire vennootschappen¹ (hierna de **Master Fondsen**) en AC Vastgoed Nederland C.V. over die Periode. AC Vastgoed Nederland C.V. is commanditair vennoot in de Master Fondsen.

Het Rapport bevat de volgende onderdelen:

- a) de geconsolideerde balans per 31 december 2019;
- b) de pro-forma geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019;
- c) het pro-forma geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019;
- d) het pro-forma verloopoverzicht eigen vermogen 2019, en;
- e) de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Doelstelling Rapport

AC Vastgoed Nederland C.V. wil in 2021 een tweede emissie lanceren. Om de tweede emissie te kunnen lanceren dient AC Vastgoed Nederland C.V. te voldoen aan de volgende prospectus richtlijn: Artikel 18 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980. Dit rapport is niet bedoeld als statutaire jaarrekening van de vennootschap en is uitsluitend bestemd voor de directie van AC Vastgoed Nederland C.V. en de gebruikers van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. die kennis dienen te nemen van de informatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980.

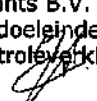
Toelichting totstandkoming van de cijfers

Er was geen sprake van een groep per 1 januari 2019. Omdat er geen sprake was van een groep per 1 januari 2019 zijn de balans per 31 december 2018, de winst- en verliesrekening over 2019, het kasstroomoverzicht over 2019 en het verloopoverzicht eigen vermogen over 2019 pro-forma cijfers.

De vergelijkende pro-forma cijfers van de balans per 31 december 2018 zijn cijfers die ten behoeve van het inzicht in de vergelijking zijn opgenomen. Gezien het feit dat er nog geen sprake was van een groep is daarom geen sprake van een consolidatiekring. De vergelijkende cijfers zijn wat dat betreft dus ook niet in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW opgesteld.

¹ Het betreft de volgende tien commanditaire vennootschappen: AC Leeuwarden 5 C.V., AC Den Haag 6 C.V., AC Noord 7 C.V., AC Dokkum 8 C.V., AC West 9 C.V., AC Paterswolde 10 C.V., AC Doorwerth 11 C.V., AC Rotterdam 12 C.V., AC Midden 14 C.V. en AC Groningen 15 C.V.

SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS 2019

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoelinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 24 juni 2021 

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		Pro-forma 31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
BELEGGINGEN				
Vastgoedbeleggingen		61 495 000		61 475 000
SOM DER BELEGGINGEN		<u>61 495 000</u>		<u>61 475 000</u>
VORDERINGEN				
Overige vorderingen		223 249		844 325
Overlopende activa		1 203 692		395 569
		<u>1 426 941</u>		<u>1 239 894</u>
OVERIGE ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		37 500		0
Liquide middelen		3 637 530		1 080 283
		<u>3 675 030</u>		<u>1 080 283</u>
		<u>66 596 971</u>		<u>63 795 177</u>

	31 december 2019		Pro-forma 31 december 2018	
	€	€	€	€
PASSIVA				
GROEPSVERMOGEN		18 245 418		12 115 961
VOORZIENINGEN				
Latente belastingverplichtingen	436 464		382 071	
Overige voorzieningen	<u>128 052</u>		<u>0</u>	
		564 516		382 071
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	42 878 232		45 790 122	
Overige schulden	<u>1 792 968</u>		<u>0</u>	
		44 671 200		45 790 122
KORTLOPENDE SCHULDEN		3 115 837		5 507 023
		<u>66 596 971</u>		<u>63 795 177</u>

2 PRO-FORMA GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 2019

	Pro-forma 2019	
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	5 852 798	
Doorberekende servicekosten	219 343	
Servicekosten	(358 491)	
Exploitatiekosten	(634 213)	
		5 079 437
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen		1 863 290
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Vastgoedbeleggingen		2 613 906
Som der bedrijfsopbrengsten		9 556 633
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(146 683)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(4 149 463)	
Overige bedrijfskosten	(1 283 039)	
		(5 579 185)
Resultaat voor belastingen		3 977 448
Belastingen		(54 393)
Resultaat		3 923 055

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam**3 PRO-FORMA GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	Pro-forma 2019	
	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Resultaat	3 923 055	
Aanpassingen voor:		
Waardeveranderingen van beleggingen	(4 879 756)	
Mutatie voorzieningen	182 445	
Mutatie vorderingen	(187 047)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	1 608 185	
		646 882
Niet-betaalde interestlasten resp. amortisatie transactiekosten		678 509
Investerings in vastgoedbeleggingen		(440 244)
Mutatie vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen		(37 500)
Verkopen vastgoedbeleggingen		5 300 000
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		6 147 647
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing schulden aan kredietinstellingen		(3 590 400)
		2 557 247
Samenstelling geldmiddelen		
		2019
		€
Geldmiddelen per 1 januari		1 080 283
Mutatie liquide middelen		2 557 247
Geldmiddelen per 31 december		3 637 530

4 **GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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.

Toekomstparagraaf en invloed van de COVID-19 pandemie

INVLOED VAN COVID-19 OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

We geven als eerste een samenvatting van de risico's die de wereldwijde COVID-19-epidemie met zich meebrengt voor het Fonds en de maatregelen die we hebben getroffen als reactie daarop. Wat in januari 2020 begon als een gezondheidsprobleem in Azië, is uitgegroeid tot een wereldwijde financiële crisis die de activiteiten van de Structuur zal beïnvloeden. Het is nog niet duidelijk hoeveel het virus zich zal blijven verspreiden, hoe lang de pandemie gaat duren en wat de middellange en lange termijneffecten zullen zijn op het gedrag van consumenten en bedrijven.

We hebben geen ervaring met een vergelijkbare crisis, dus er is geen vaste manier om de omvang van de effecten op de bezettingsgraad en de solvabiliteit van de huurders binnen de vastgoedportefeuille te voorspellen. Desalniettemin kunnen wij op basis van een analyse van de huurdersamenstelling in de vastgoedportefeuille en op basis van maatregelen welke door de Nederlandse overheid genomen zijn, verschillende scenario's modelleren.

We hebben enige ervaring met de manier waarop financiële markten reageren op onverwachte negatieve gebeurtenissen met een potentiële wereldwijde impact. We kunnen daarom anticiperen op krappere kredietvoorwaarden, zwakkere liquiditeit, onzekerheid over waarderingsniveaus en minder transacties.

Alle tien Master Fondsen kunnen financieel worden ondersteund door een van de andere Master Fondsen om aan haar verplichtingen jegens debiteuren te voldoen. Indien een huurder van een bepaalde Master Fonds stopt met het betalen van de huur, zijn de andere negen Master Fondsen verplicht de getroffen Master Fonds financieel bij te staan. Dit is geregeld in de Facility Agreement met de financier. We hebben onze analyse van de huurdersbasis van de tien Master Fondsen en de omvang van hun blootstelling aan de economische effecten van de pandemie samengevat.

AC Vastgoed Nederland C.V., Amsterdam

Momenteel zijn wij van mening dat ca. 29% van het huurdersbestand direct negatief beïnvloed wordt, ca. 51% wordt niet beïnvloed en ca. 20% wordt indirect negatief beïnvloed. Uit deze input hebben we een gedetailleerde stresstest opgenomen die de .cashflow- en winstimpacts voor verschillende niveaus van daling van huurinkomsten geeft. De drie gemodelleerde scenario's zijn dalingen van 8,7%, 20,0% en 43,1% van de totale netto huurinkomsten voor 2020, met 20,0% als "neutraal geval".

Van de huurders worden Fletcher (huurder in Doorwerth en Paterswolde) en Expotech (huurder in Amsterdam) direct geraakt. Van de overige huurders is tot op heden de huur ontvangen.

De conclusies van de stresstests zijn dat de tien Master Fondsen een daling tot 20% van hun huurinkomsten voor 2020 aankunnen en kunnen blijven voldoen aan hun volledige operationele kosten en rentebetalingenverplichtingen voor het jaar. Bij huur dalingen boven dit niveau moeten de negen Master Fondsen de investeringsuitgaven voor de panden uitstellen en de panden eerder verkopen dan verwacht.

Een totale inkomensdaling van meer dan 38% vereist dat de tien Master Fondsen de betalingen aan leveranciers en adviseurs uitstellen en uiteindelijk met de financier in gesprek gaan over uitstel van periodieke rentebetalingen. De Directie verwacht tijdens de tweede helft van 2020 een of twee panden te kunnen verkopen uit de overige negen Master Fondsen die onroerend goed bezitten, waardoor aanvullende middelen kunnen worden vrijgemaakt om de activiteiten van de resterende Master Fondsen te ondersteunen.

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 significant risico op een materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en verplichtingen zijn:

- de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de verwerving van een kapitaalbelang: de bepaling van de fair value van de verworven activa en verplichtingen.

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 en (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 tegen verkrijgingsprijs, inclusief transactiekosten, gewaardeerd en bij de vervolgwaaarding tegen actuele waarde ("marktwaaarde"). De invulling hiervan 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.

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. Een bijzondere waardevermindering van goodwill wordt niet teruggenomen.

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 waardeverminderingverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Ingeval er geen sprake is van agio, disagio en transactiekosten, is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Materiële vaste activa

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder 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.

Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva.

De voorziening wordt bepaald met inachtneming van het tarief dat naar verwachting zal gelden op het moment van afwikkeling van het tijdelijk verschil, gebaseerd op de tarieven die op balansdatum zijn vastgesteld, dan wel waartoe materieel reeds op balansdatum besloten is.

De voorziening is gewaardeerd tegen de contante waarde. Hierbij is uitgegaan van het nominale belastingtarief, van een netto rente van 6,00% over een looptijd tot medio 2024, zijnde het verwachte einde van de beleggingshorizon (i.c. ca. 4,5 jaar).

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 fair value worden gewaardeerd:

- vastgoedbeleggingen.

Opbrengsten uit beleggingen

Bruto huuropbrengsten

AC Vastgoed Nederland C.V. neemt deel in 10 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 door de Master Fondsen aan huurders zijn verstrekt ("huurincentives") worden lineair over 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. In de gerealiseerde waardeveranderingen zijn derhalve ook de cumulatieve ongerealiseerde waardeveranderingen opgenomen die reeds in voorgaande jaren in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt. 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.

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen is ook begrepen het resultaat op de waardering na de overname van de activa en passiva van de tien Master Fondsen die AC Vastgoed Nederland C.V. heeft gedaan op 20 september 2019.

Deze overname is beschreven in de paragraaf "Overname tussen partijen onder gemeenschappelijke leiding".

Kosten van oprichting en herstructurering

AC Vastgoed Nederland C.V. brengt de kosten van oprichting, alsmede de kosten van de herstructurering, inclusief de kosten voor adviseurs, ineens ten laste van het resultaat. Onder de kosten van herstructurering zijn ook begrepen de kosten ter verwerving van de 100%-belangen in de tien Master Fondsen.

Deze kosten zijn opgenomen onder de post "Bijzondere baten en lasten" onder de "Overige bedrijfskosten" in de winst-en-verliesrekening.

Kosten

Lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Dit houdt onder meer in dat verhuurbemiddelingsprovisies ("letting fees") die worden betaald voor afgesloten huurcontracten worden toegerekend aan de looptijd van de huurovereenkomst. Als einde van de looptijd van de huurovereenkomst wordt het moment van de eerst mogelijk break aangemerkt.

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 2019 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 fiscale 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 2019, behoudens de winstbelasting die betrekking heeft op de groepsmaatschappij Aefides Inspiratis I BV (100% dochter van Master Fonds AC Rotterdam 12 C.V). Aefides Inspiratis I BV 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 investeringsactiviteiten.

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.

1. PRO-FORMA VERLOOPOVERZICHT EIGEN VERMOGEN 2019

	Kapitaal contributie	Her- waarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	2 000	13 531 455	(1 817 494)	11 715 961
Effecten van fourthrestel	0	0	400 000	400 000
	2 000	13 531 455	(1 417 494)	12 115 961
Overname Master Fondsen	(2 000)	0	(2 241 798)	(2 243 798)
Uitgifte van participaties AC Vastgoed Nederland C.V.	4 450 200	0	0	4 450 200
Resultaat lopend boekjaar	0	0	3 923 055	3 923 055
Mutatie herwaarderingsreserve	0	998 163	(998 163)	0
Stand per 31 december 2019	4 450 200	14 529 618	(734 400)	18 245 418

Het pro-forma verloopoverzicht van het eigen vermogen 2019 geeft de cijfermatige aansluiting weer tussen het gezamenlijke vermogen per 1 januari 2019 van de 10 afzonderlijke Master Fondsen enerzijds (blijkend uit de jaarrekeningen 2018 van de 10 Master Fondsen) en het geconsolideerd vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V. per 31 december 2019 (blijkend uit de geconsolideerde jaarrekening 2019 van AC Vastgoed Nederland C.V.).

Aangezien AC Vastgoed Nederland C.V. op 20 april 2019 is opgericht, was er per 31 december 2018 nog geen geconsolideerde jaarrekening 2018 van AC Vastgoed Nederland C.V.

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft de belangen in de 10 Master Fondsen per 20 september 2019 verworven. De financiële impact van deze overname op het vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V. is als een rechtstreekse vermogensmutatie in bovenstaand verloopoverzicht verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beherend venoot van AC Vastgoed Nederland C.V.

Ons oordeel

Wij hebben de geconsolideerde special purpose financial statements 2019 van AC Vastgoed Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde special purpose financial statements 2019 van AC Vastgoed Nederland C.V. in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

1. De geconsolideerde special purpose financial statements bestaan uit:
2. De geconsolideerde balans per 31 december 2019.
3. De geconsolideerde pro-forma winst-en-verliesrekening over 2019.
4. Het geconsolideerde pro-forma kasstroomoverzicht over 2019.
5. Het geconsolideerde pro-forma verloopoverzicht van het eigen vermogen over 2019.
6. 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 geconsolideerde special purpose financial statements'.

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.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

De geconsolideerde special purpose financial statements 2019 zijn opgesteld door AC Vastgoed Nederland C.V. teneinde te voldoen aan de verplichting om de informatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en rubriek 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 in het prospectus van de uitgevende instelling op te nemen, inzake het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. behorend bij de tweede emissieronde.

Hierdoor is het management report mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor de directie van AC Vastgoed Nederland C.V. en de gebruikers van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. die kennis dienen te nemen van de Iteminformatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

In de toelichting "Toekomstparagraaf en invloed van de COVID-19 pandemie" op pagina 6 in de jaarrekening heeft het management de toegenomen schattingsonzekerheid als gevolg van de invloed van het coronavirus op de aard en betrouwbaarheid van voor het management beschikbare informatie ter ondersteuning bij het maken van schattingen toegelicht. Als gevolg van het coronavirus is de bandbreedte van redelijkerwijs mogelijke veronderstellingen die ten grondslag liggen aan deze schattingen groot. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de geconsolideerde special purpose financial statements

Verantwoordelijkheden van de directie voor de geconsolideerde special purpose financial statements

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de geconsolideerde special purpose financial statements in overeenstemming met de financiële grondslagen van 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 geconsolideerde special purpose financial statements mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de geconsolideerde special purpose financial statements 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 geconsolideerde special purpose financial statements opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de geconsolideerde special purpose financial statements

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 geconsolideerde special purpose financial statements nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Deloitte.

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 geconsolideerde special purpose financial statements 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 geconsolideerde special purpose financial statements 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 geconsolideerde special purpose financial statements. 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 geconsolideerde special purpose financial statements en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de geconsolideerde special purpose financial statements 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.

Deloitte.

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

Rotterdam, 24 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

BIJLAGE 8

Special Purpose Financial Statements over 2019 van de Beheerder

**ARCONA CAPITAL FUND MANAGEMENT B.V.
TE AMSTERDAM**

Special Purpose Financial Statements 2019

**Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 24 juni 2021**

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1 Inleiding	3

SPECIAL PURPOSE FINANCIAL STATEMENTS

1 Balans per 31 december 2019	4
2 Winst-en-verliesrekening over 2019	5
3 Kasstroomoverzicht 2019	6
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7

1 INLEIDING

1.1 Introductie

Dit Special Purpose Financial Statements 2019 rapport (hierna het Rapport) beslaat de periode die loopt van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 (hierna de Periode). Het Rapport bevat de cijfers van Arcona Capital Fund Management B.V. (hierna de Directie) over die Periode.

Het Rapport bevat de volgende onderdelen:

- a) de balans per 31 december 2019;
- b) de winst- en verliesrekening over 2019;
- c) het kasstroomoverzicht over 2019;
- d) verloopoverzicht eigen vermogen over 2019, en;
- e) de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Doelstelling Rapport

De Directie wil in 2021 voor AC Vastgoed Nederland C.V. (hierna het Feeder Fonds) een (tweede) emissie lanceren. Om de tweede emissie te kunnen lanceren dient (ook) de Directie te voldoen aan de volgende prospectus richtlijn: Artikel 18 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980. Dit rapport is niet bedoeld als statutaire jaarrekening van de vennootschap en is uitsluitend bestemd voor de directie van Arcona Capital Fund Management en de gebruikers van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. die kennis dienen te nemen van de informatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980.

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
 (voor winstbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Goodwill		287.812		-
Materiële vaste activa				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		2.705		3.432
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2		-
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.781			-
Vorderingen op overige verbonden maatschappijen	742.765		655.645	
Overige vorderingen en overlopende activa	16.160		17.100	
		773.706		672.745
Liquide middelen		289.473		233.968
		<u>1.353.698</u>		<u>910.145</u>

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Gepaatst kapitaal	227.500		227.500	
Overige reserves	446.775		402.333	
Onverdeelde winst	281.947		44.442	
		956.222		674.275
Kortlopende schulden				
Schulden aan participanten	310.146		148.701	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	13.018		10.042	
Overige schulden en overlopende passiva	74.312		77.127	
		397.476		235.870
		1.353.698		910.145

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Beheervergoedingen		1.682.606		1.109.175
Uitbestede beheeractiviteiten		980.400		809.268
Som der bedrijfsopbrengsten		702.206		299.907
Kosten				
Personeelsbeloningen	239.604		162.218	
Afschrijvingen	19.915		202	
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	67.979		77.652	
		327.498		240.072
Bedrijfsresultaat		374.708		59.835
Financiële baten en lasten		-8.383		-4.538
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		366.325		55.297
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-84.378		-10.855
Resultaat na belastingen		281.947		44.442

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	374.708		59.835	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	19.915		202	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	-100.961		-216.939	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	68.845		-2.660	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		362.507		-159.562
Kasstroom uit operationele activiteiten		362.507		-159.562
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in immateriële vaste activa	-307.000		-	
Investerings in materiële vaste activa	-		-3.634	
Investerings in deelnemingen	-2		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-307.002		-3.634
		55.505		-163.196
Samenstelling geldmiddelen				
	2019		2018	
	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari		233.968		397.164
Mutatie liquide middelen		55.505		-163.196
Liquide middelen per 31 december		289.473		233.968

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Arcona Capital Fund Management B.V. bestaan voornamelijk uit het uitoefenen van het bestuur over- en/of het verlenen van diensten aan- en/of het oprichten van- en/of het deelnemen in- en/of het samenwerken met- en/of het (doen) financieren van andere vennootschappen, al dan niet rechtspersoon, en/of andere ondernemingen, ongeacht hun doel en voorts het instaan voor schulden van derden, het bezwaren en verbinden van de vennootschap en haar bezittingen en voor verplichtingen van vennootschappen en ondernemingen waarmee zij in een groep is verbonden, en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest uitgebreide zin van he woord verband houdt.

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een AIFMD-vergunning.

Arcona Capital Fund Management B.V. is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland te Enschede, onder nummer 081 07 686.

Arcona Capital Fund Management B.V. is feitelijk gevestigd aan de De Entree 55 te Amsterdam.

Groepsverhoudingen

De vennootschap maakt deel uit van een groep met Arcona Capital Nederland N.V. te Amsterdam als hoofd, die de financiële gegevens van de vennootschap opneemt in haar geconsolideerde jaarrekening.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Relatie met moedermaatschappij en voornaamste activiteiten

Arcona Capital Fund Management B.V. maakt deel uit van een groep ondernemingen, waarvan Arcona Capital GmbH te München (Duitsland) het hoofd van de groep is. Arcona Capital Fund Management B.V. maakt gebruik van diensten binnen de groep, waarbij alle transacties worden uitgevoerd als onderdeel van de normale bedrijfsuitvoering en vinden plaats onder normale voorwaarden. Hierbij valt onder meer te denken aan huur onroerend goed, administratieve dienstverlening en directievoering.

COVID-19

Als gevolg van de situatie omtrent COVID-19 is er voor de vennootschap een mogelijk risico op dalingen van de beheervergoedingen (en incidentele opbrengsten). Op dit moment is er op het niveau van de beheerde beleggingsinstellingen geen indicatie voor een dusdanige verslechtering van de financiële prestaties dat zij niet in staat zouden zijn om de beheervergoedingen te kunnen voldoen. Per balansdatum heeft Arcona Capital Fund Management B.V. € 289.473 beschikbare liquide middelen. Dit stelt Arcona Capital Fund Management B.V. in staat een deel van de personeelsbeloningen en overige kosten voor 2020 te kunnen voldoen. Een eventuele terugval van de beheervergoedingen in 2020 kan hiermee worden opgevangen. Arcona Capital Fund Management B.V. kan een mogelijke verlaging van de beheervergoeding en incidentele opbrengsten in 2020 opvangen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET OVERZICHT

Het overzicht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Het overzicht is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

Het overzicht wordt gepresenteerd in euro's.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van het overzicht dient het bestuur van de vennootschap overeenkomstig algemeen aanvaarde grondslagen voor de financiële verslaggeving bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die mede bepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. In het overzicht zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en overige financiële verplichtingen.

De onderneming heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Een financieel actief of een financiële verplichting wordt 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.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen verkrijgingsprijs.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde en de fiscale wetgeving inzake afschrijvingstermijnen. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikneming.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De niet-geconsolideerde deelnemingen 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 Arcona Capital Fund Management B.V.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Bijzondere waardevermindering van vaste activa

De vennootschap 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 kasstroomgenererende 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.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, inclusief transactie-kosten. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een, eventueel benodigd geachte, voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting worden gepresenteerd onder het vreemd vermogen. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Beheervergoedingen

Onder beheervergoedingen wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar verleende diensten onder aftrek van de over de omzet geheven belastingen.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de beheervergoedingen en de uitbestede beheeractiviteiten.

Pensioenen

Arcona Capital Fund Management B.V. heeft een pensioenregeling. Deze Nederlandse regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten een verzekeringsmaatschappijen. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor de groep en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de groep beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de groep, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap. Tevens worden onder de personeelsbeloningen kosten opgenomen die direct of indirect verband houden met het personeel.

De verplichting uit hoofde van beloningen tijdens dienstverband wordt gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de verkrijgingsprijs respectievelijk de kosten van onderzoek en ontwikkeling. Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekeninghoudend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet aftrekbare kosten.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

PASSIVA

Verloopoverzicht eigen vermogen

	Geplaats kapitaal	Agio	Overige reserves	Onverdeelde winst	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans 1 januari 2018	227.500	-	274.258	128.075	629.833
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			128.075	-128.075	
Winst of verlies huidig boekjaar				44.442	44.442
Balans 31 December 2018	227.500	-	402.333	44.442	674.275
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar			44.442	-44.442	
Winst of verlies huidig boekjaar				281.947	281.947
Balans 31 December 2019	227.500	-	446.775	281.947	956.222

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 1.137.500, verdeeld in 11.375 gewone aandelen van nominaal € 100. Het geplaatst en volgestort aandelenkapitaal per 31 december 2019 bestaat uit 2.275 gewone aandelen.

In 2019 en 2018 zijn geen mutaties in het geplaatst en gestort aandelenkapitaal geweest.

De aandelen van Arcona Capital Fund Management B.V. worden gehouden door Arcona Capital Nederland N.V.

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	402.333	274.258
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	44.442	128.075
Stand per 31 december	446.775	402.333

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 31 mei 2019. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	44.442	128.075
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-44.442	-128.075
Onverdeeld resultaat boekjaar	281.947	44.442
Stand per 31 december	281.947	44.442

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 281.947 in het boekjaar 2020 toe te voegen aan de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de directie van Arcona Capital Fund Management B.V.

Ons oordeel

Wij hebben de special purpose financial statements 2019 van Arcona Capital Fund Management B.V. te Deventer gecontroleerd.

Naar ons oordeel zijn de special purpose financial statements 2019 van Arcona Capital Fund Management B.V. in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

1. De special purpose financial statements bestaan uit:
2. De balans per 31 december 2019.
3. De winst-en-verliesrekening over 2019.
4. Het kasstroomoverzicht over 2019.
5. Het verloopoverzicht van het eigen vermogen over 2019.
6. 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 special purpose financial statements'.

Wij zijn onafhankelijk van Arcona Capital Fund Management B.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.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

De special purpose financial statements 2019 zijn opgesteld door Arcona Capital Fund Management B.V. teneinde te voldoen aan de verplichting om de informatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en rubriek 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 in het prospectus van de uittegevende Instelling op te nemen, inzake het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. behorend bij de tweede emissieronde.

Hierdoor is het management report mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor de directie van Arcona Capital Fund Management B.V. en de gebruikers van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. die kennis dienen te nemen van de iteminformatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de special purpose financial statements

Verantwoordelijkheden van de directie voor de special purpose financial statements

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de special purpose financial statements in overeenstemming met de financiële grondslagen van 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 special purpose financial statements mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de special purpose financial statements 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 special purpose financial statements opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de special purpose financial statements

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 special purpose financial statements 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.

Deloitte.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de special purpose financial statements 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 special purpose financial statements staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de 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 special purpose financial statements. 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 special purpose financial statements en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de special purpose financial statements een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Rotterdam, 24 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

BIJLAGE 9

Niet-gecontroleerde vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de Beheerder

Arcona Capital Fund Management B.V.

Vermogensmutatieoverzicht 2018
(niet-gecontroleerd)

	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige Reserves	Onverdeelde winst	Totaal eigen vermogen
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Balans 1 januari 2018	227.500	-	274.258	128.075	629.833
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-	-	128.075	-128.075	2.018
Resultaat huidig boekjaar	-	-	-	44.442	44.442
Balans 31 december 2018	227.500	0	402.333	44.442	676.293

BIJLAGE 10

Niet-gecontroleerde kasstroomoverzicht over 2018 van de Beheerder

BIJLAGE 11

De gecontroleerde samengestelde financiële balans per 31 december 2018, de samengestelde winst- en verliesrekening over 2018, het samengestelde kasstroomoverzicht over 2018 en het samengestelde vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de Master Fondsen en de Oude CVs:

Samengestelde balans per 31 december 2018

Samengestelde winst- en verliesrekening over 2018

Samengestelde kasstroomoverzicht over 2018

Samengestelde vermogensmutatieoverzicht over 2018

AC Vastgoed Nederland C.V.

Datum: 24 juni 2021

Samengestelde Balans per 31 december 2018

Periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018

	AC Leeuwarden 5 C.V.	AC Den Haag 6 C.V.	AC Noord 7 C.V.	AC Dokkum 8 C.V.	AC West 9 C.V.	AC Paterswolde 10 C.V.	AC Doorwerth 11 C.V.	AC Rotterdam 12 C.V.	AC Midden 14 C.V.	AC Groningen 15 C.V.	Totaal
	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR
Activa											
Materiele vaste activa	2.675.000	6.620.000	3.125.000	930.000	3.520.000	6.025.000	7.460.000	14.870.000	7.975.000	8.275.000	61.475.000
Vorderingen	122.320	220.693	28.150	82.680	486.961	187.103	159.758	626.592	336.821	25.774	2.276.852
Liquide middelen	5.859	110.002	2.805	9.057	17.128	278.274	369.420	139.311	40.725	107.702	1.080.283
Totaal activa	2.803.179	6.950.695	3.155.955	1.021.737	4.024.089	6.490.377	7.989.178	15.635.903	8.352.546	8.408.476	64.832.135
Passiva											
Eigen vermogen	569.610	1.997.345	670.181	-644.702	1.172.142	1.507.670	1.467.687	2.641.453	1.225.149	1.109.426	11.715.961
Voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	382.071	-	-	382.071
Langlopende schulden	1.901.320	4.753.300	1.877.553	1.425.990	2.748.992	4.357.192	5.624.738	10.615.703	6.147.601	6.337.733	45.790.122
Kortlopende schulden	332.249	200.050	608.221	240.449	102.955	625.515	896.753	1.996.676	979.796	961.317	6.943.981
Totaal passiva	2.803.179	6.950.695	3.155.955	1.021.737	4.024.089	6.490.377	7.989.178	15.635.903	8.352.546	8.408.476	64.832.135

Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018

Periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018

	AC Leeuwarden 5 C.V.	AC Den Haag 6 C.V.	AC Noord 7 C.V.	AC Dokkum 8 C.V.	AC West 9 C.V.	AC Paterswolde 10 C.V.	AC Doorwerth 11 C.V.	AC Rotterdam 12 C.V.	AC Midden 14 C.V.	AC Groningen 15 C.V.	Totaal
	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR
Opbrengsten											
Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	394.673	794.550	384.454	216.861	391.138	550.216	506.654	707.850	1.039.514	1.029.187	6.015.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	665.386	2.071.010	726.788	-579.459	1.271.133	1.637.884	1.634.837	3.062.519	1.450.298	1.223.635	13.164.031
Som der bedrijfsopbrengster	1.060.059	2.865.560	1.111.242	-362.598	1.662.271	2.188.100	2.141.491	3.770.369	2.489.812	2.252.822	19.179.128
Beheervergoeding	16.738	41.266	15.022	11.777	18.556	24.946	21.831	233.770	47.953	59.179	491.038
Financiële baten en lasten	-1.501.103	-1.608.270	-1.031.946	-606.794	-3.883.249	-4.007.731	-4.398.074	-15.871.870	-4.590.720	-5.628.010	-43.127.767
Overige bedrijfskosten	244.391	227.088	168.274	107.641	195.578	156.478	399.656	687.949	455.356	221.617	2.864.028
Som der bedrijfskosten	-1.239.974	-1.339.916	-848.650	-487.376	-3.669.115	-3.826.307	-3.976.587	-14.950.151	-4.087.411	-5.347.214	-39.772.701
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	-29.163	0	0	-29.163
Resultaat (na belastingen)	2.300.033	4.205.476	1.959.892	124.778	5.331.386	6.014.407	6.118.078	18.691.357	6.577.223	7.600.036	58.922.666

Samengesteld Kasstroomoverzicht over 2018

Periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018

	2018	
	In EUR	In EUR
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat		58.922.666
Aanpassing voor:		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	11.272.030	
Niet-gerealiseerde lucky buy	-13.932.231	
Niet-gerealiseerde afwaardering materiele vaste activa	768.200	
Niet-gerealiseerde afwaardering financiële vaste activa	4.434.690	
Bate herfinanciering	-46.112.104	
Mutatie voorzieningen	-4.506.482	
Mutatie vorderingen	-469.403	
Mutatie kortlopende schulden (excl. kortlopend deel v/d langlopende schulden)	<u>-37.130.438</u>	
<i>Totaal aanpassingen</i>		<i>-85.675.738</i>
Niet-betaalde rentelasten resp. amortisatie transactiekosten		-478.927
Investerings in vastgoedbeleggingen		41.645.850
Mutatie vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen		-45.378.813
Investerings in financiële vaste activa		-107.199
Verkopen vastgoedbeleggingen		<u>48.038.500</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		16.966.339
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kapitaalstorting		1.000
Rechtstreekse vermogensmutatie		-14.328.434
Ontvangen van kredietinstellingen		46.240.000
Ontvangen van groepsmaatschappijen		176.800
Aflossing investeringslening huurder		-68.625
Aflossing schulden aan kredietinstellingen		<u>-50.682.106</u>
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-18.661.365
Mutatie geldmiddelen		-1.695.026
		2018
		In EUR
Samenstelling geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari 2018 *		2.775.309
Mutatie geldmiddelen		-1.695.026
Geldmiddelen per 31 december 2018		<u>1.080.283</u>
* De nieuwe 10 Master Fondsen zijn opgericht op 13 april 2018. Tussen 13 april 2018 en 20 november 2018 hebben er geen kasstromen plaatsgevonden.		

Samengesteld Vermogensmutatieoverzicht over 2018

Periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018

	Aandelen kapitaal	Inbreng participanten	Uitkeringen	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal eigen vermogen
	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR
1 januari 2018	0	44.824.300	-10.026.332	-66.258.346	-1.360.941	-32.821.319
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	0	0	0	-1.360.941	1.360.941	0
Winst of verlies huidig boekjaar	0	0	0	0	47.149.753	47.149.753
20 november 2018	0	44.824.300	-10.026.332	-67.619.287	47.149.753	14.328.434
Storting	2.000	0	0	0	0	2.000
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	0	0	0	47.149.753	-47.149.753	0
Rechstreekse vermogensmutatie	0	-44.824.300	10.026.332	20.469.534	0	-14.328.434
<u>Resultaat:</u>						
Herwaardering	0	0	0	0	12.951.977	12.951.977
Operationeel resultaat	0	0	0	0	-1.238.016	-1.238.016
31 december 2018	2.000	0	0	0	11.713.961	11.715.961

Bijlage 1

2018, voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 20 november 2018

Aefides Vastgoed V C.V.
Aefides Vastgoed VI C.V.
S2 Vastgoed VII C.V.
Aefides Vastgoed VIII C.V.
Aefides Vastgoed IX C.V.
Aefides Vastgoed X C.V.
Aefides Vastgoed XI C.V.
Aefides Vastgoed XII C.V.
Aefides Vastgoed XIV C.V.
Aefides Vastgoed XV C.V.

2018, voor de periode van 21 november 2018 tot en met 31 december 2018

AC Leeuwarden 5 C.V.
AC Den Haag 6 C.V.
AC Noord 7 C.V.
AC Dokkum C.V.
AC West 9 C.V.
AC Paterswolde 10 C.V.
AC Doorwerth 11 C.V.
AC Rotterdam 12 C.V.
AC Midden 14 C.V.
AC Groningen 15 C.V.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beherend vennoot van AC Vastgoed Nederland C.V.

Ons oordeel

Wij hebben de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de in bijlage 1 genoemde entiteiten te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel is de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 van de in bijlage 1 genoemde entiteiten in alle van materieel belang zijnde opzichten consistent met de gecontroleerde jaarrekeningen.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben goedkeurende oordelen verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekeningen 2018 van de in bijlage 1 genoemde commanditaire vennootschappen in onze controleverklaringen van 18 februari 2020.

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

De gecontroleerde jaarrekeningen 2018, waaraan de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 zijn ontleend, zijn opgesteld in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in Titel 9, Boek 2 BW. Dit overzicht is opgesteld ten behoeve van opname in de emissieprospectus van AC Vastgoed Nederland C.V.

Hierdoor is dit overzicht mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur van AC Vastgoed Nederland C.V. en de gebruikers van het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. die kennis dienen te nemen van de iteminformatie uit afdeling 18 (rubriek 18.1.1 en 18.1.5) van bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 in overeenstemming met de hiervoor genoemde grondslagen ten behoeve van opname van de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 in de prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de Samengestelde Balans per 31 december 2018, de Samengestelde Winst- en verliesrekening over 2018, het Samengestelde Kasstroomoverzicht over 2018 en het Samengestelde Vermogensmutatieoverzicht over 2018 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekeningen op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Deventer, 24 juni 2021

Koers! Strategische Accountants B.V.

WG

A.F. Waterink RA

Bijlage 1

2018 voor de periode 1 januari tot en met 20 november 2018

Aefides Vastgoed V C.V.
Aefies Vastgoed VI C.V.
S2 Vastgoed VII C.V.
Aefides Vastgoed VIII C.V.
Aefides Vastgoed IX C.V.
Aefides Vastgoed X C.V.
Aefides Vastgoed XI C.V.
Aefides Vastgoed XII C.V.
Aefides Vastgoed XIV C.V.
Aefides Vastgoed XV C.V.

2018 voor de periode 21 november 2018 tot en met 31 december 2018

AC Leeuwarden 5 C.V.
AC Den Haag 6 C.V.
AC Noord 7 C.V.
AC Dokkum 8 C.V.
AC West 9 C.V.
AC Paterswolde 10 C.V.
AC Doorwerth 11 C.V.
AC Rotterdam 12 C.V.
AC Midden 14 C.V.
AC Groningen 15 C.V.

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