



**JAARVERSLAG**  
AC VASTGOED NEDERLAND CV **2023**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>AC VASTGOED NEDERLAND C.V.</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN 2023</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>AC VASTGOED NEDERLAND CV</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>VERSLAG VAN DE BEHEERDER</b> .....	<b>10</b>
4.1	SAMENVATTING VAN HET AFGELOPEN JAAR .....	10
4.2	INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT .....	11
4.3	(GECORRIGEERD) WERKELIJK RESULTAAT 2023 VERSUS BEGROTING 2023 .	13
4.4	ONTWIKKELINGEN OP DE VASTGOEDMARKTEN .....	15
4.5	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	16
4.6	STRATEGIE EN DOELEN .....	16
4.7	DE INVLOED VAN DE OORLOG EN DE TOEKOMSTPARAGRAAF .....	16
4.8	BELEID TEN AANZIEN VAN UITKERINGEN.....	17
4.9	RISICOMANAGEMENT .....	19
4.10	BELONINGSBELEID .....	23
4.11	CORPORATE GOVERNANCE .....	24
4.12	AIFMD.....	24
<b>5</b>	<b>DE PORTEFEUILLE</b> .....	<b>25</b>

# AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

## Kerncijfers

De kerncijfers bevatten cijfers per 31 december 2023, over 2023, per 31 december 2022 en over 2022. De cijfers zijn ontleend uit de geconsolideerde jaarrekening.

## Kengetallen

	31-12 2023	31-12-2022	Verandering
Eigen vermogen (in EUR)	15.661.242	17.021.092	-/- 1.359.850
Totaal uitgekeerd preferent rendement (in EUR)	1.399.650	799.800	+ 599.850
Omvang vordering Earn-out gerechtigden op Fonds (in EUR)	557.728	1.792.968	-/- 1.235.240
Waarde vastgoedbeleggingen (in EUR)	14.700.000	18.050.000	-/- 3.350.000
Boekwaarde vastgoed eind boekjaar (in EUR)	14.505.321	17.886.457	-/- 3.381.136
Lease incentives (in EUR)	194.679	163.543	+ 31.136
Aantal vastgoedobjecten per ultimo	2	3	-/- 1
Huuropbrengsten boekjaar (exclusief amortisatie) (in EUR)	1.880.375	4.313.565	-/- 2.433.190
Verhuurbaar oppervlak (in m <sup>2</sup> )	21.186	23.096	-/- 1.910
Verkocht verhuurbaar oppervlak in jaar (in m <sup>2</sup> )	1.910	35.383	-/- 33.473
Verhuurd oppervlak eind boekjaar (in m <sup>2</sup> )	8.146	23.096	-/- 14.950
Verkocht verhuurd oppervlak in boekjaar (in m <sup>2</sup> )	1.910	31.513	-/- 29.603

## Commanditair kapitaal

	31-12 2023	31-12-2022	Verandering
Omvang commanditair kapitaal (in EUR)	6.665.100	6.665.100	0
Aantal uitstaande Participaties A	2.666	2.666	0
Aantal commanditaire vennoten	107	107	0
Gemiddelde omvang deelname participant (in EUR)	61.713	61.713	0
Nominale waarde Participatie A (in EUR)	2.500	2.500	0
(niet-gecorrigeerde) Intrinsieke waarde Participatie A <sup>1</sup> (in EUR)	5.874	6.385	-/- 510
Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A <sup>2</sup> (in EUR)	4.671	5.039	-/- 368

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

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

# 1 AC VASTGOED NEDERLAND C.V.

## **Oprichting, kantooradres en inschrijving**

AC Vastgoed Nederland C.V. (hierna het **Feeder Fonds**), een commanditaire vennootschap, is gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Met ingang van 20 september 2019 is het Feeder Fonds een closed-end beleggingsinstelling in de zin van de Wet of het financieel toezicht (hierna **Wft**).

## **Kantooradres**

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

## **Directie**

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

De Beheerder heeft vier directieleden:

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

De Beheerder is gevestigd op het kantooradres van het Feeder Fonds. U vindt meer informatie op de website [www.acvastgoednederland.nl](http://www.acvastgoednederland.nl).

## **Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer**

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

## **Accountant**

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

## **Juridisch adviseur**

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

## **Administrateur**

Moore MKW Accountants B.V. (voorheen: KroeseWevers Accountants B.V.)  
Colosseum 1  
7521 PV ENSCHEDE

**Asset manager**

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

**Property manager**

First Beheer B.V.  
Boeing Avenue 245  
1119 PD SCHIPHOL-RIJK

**Depositary**

CSC Depositary B.V.  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME MAARSBERGEN

**Bestuurder Stichtingen Juridisch eigendom**

CSC Governance B.V.  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME MAARSBERGEN

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

## 2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN IN 2023

### 20 januari 2023 | Bezwaarschrift ingediend bij Belastingdienst

De Beheerder heeft een bezwaarschrift ingediend bij de Belastingdienst inzake de in oktober 2022 opgelegde belastingclaim van circa EUR 1,2 miljoen inclusief belastingrente van circa EUR 200.000. De Belastingdienst is van mening dat Aefides Inspiratis I B.V. (hierna **Inspiratis**) niet van de vrijstelling voor de kwijtscheldingswinst over de door Propertize kwijtgescholden EUR 4,1 miljoen gebruik kan maken. De Beheerder is het hier niet mee eens en heeft bezwaar aangetekend tegen de aanslag.

### 12 juni 2023 | Hoorgesprek Belastingdienst

De Beheerder heeft tijdens het hoorgesprek met de Belastingdienst haar (door de Belastingdienst afgewezen) bezwaar mondeling toegelicht. De Beheerder heeft in samenspraak met haar fiscale adviseurs aanvullende documentatie aangeleverd en er is uitvoerig gediscussieerd over de vordering van meer dan EUR 4 miljoen die volgens de Belastingdienst wel voor verwezenlijking vatbaar was. De Belastingdienst heeft om verdere informatie gevraagd.

### 11 september 2023 | Fonds verkoopt vastgoed in Den Helder

Het Fonds heeft het kantoorobject aan de Industrieweg 35 te Den Helder verkocht. De koper is een investeringsfonds uit de Randstad. Het kantoorgebouw is 1.910 m<sup>2</sup> groot en gelegen op het bedrijventerrein "Westoever". De verkoopprijs van EUR 1.600.000 is gelijk aan de taxatiewaarde per 31 december 2022. Per 1 september 2022 is het vastgoedobject langjarig verhuurd aan Neptune Energy Netherlands B.V.

### 25 november 2023 | Nihilaanslag opgelegd door de Belastingdienst

De Belastingdienst heeft uiteindelijk, na het bewijs dat door de Beheerder is overlegd, besloten de aanslag van EUR 1 miljoen volledig te corrigeren. Op 25 november 2023 is aan Inspiratis een nihilaanslag Vennootschapsbelasting 2018 opgelegd.

Vanzelfsprekend is de Beheerder tevreden met de uitkomst te meer omdat zij er altijd overtuigd van was dat Inspiratis terecht gebruikt heeft gemaakt van de kwijtscheldingswinstvrijstelling. De Beheerder heeft hiermee voorkomen dat het rendement van Participanten A en B met respectievelijk bijna 10% en 1,3% verlaagd zou worden.

### 2023 | Vijf masterfondsen en Inspiratis in 2023 ontbonden

In 2023 zijn de volgende vijf masterfondsen ontbonden:

- AC Paterswolde 10 C.V. | ontbonden per 5 april 2023 | Reden: vastgoed verkocht, CV leeg.
- AC Doorwerth 11 C.V. | ontbonden per 5 april 2023 | Reden: vastgoed verkocht, CV leeg.
- AC Dokkum 8 C.V. | ontbonden per 7 juni 2023 | Reden: vastgoed verkocht, CV leeg.
- AC West 9 C.V. | ontbonden per 5 december 2023 | Reden: vastgoed verkocht, CV leeg.
- AC Rotterdam 12 C.V. | ontbonden per 21 december 2023 | Reden: vastgoed gekocht, CV leeg. Tevens is Inspiratis, na het afhandelen van de aanslag Vennootschapsbelasting 2018, ontbonden per 17 oktober 2023.

Twee Masterfondsen waren reeds ontbonden: AC Noord 7 C.V. in 2020 en AC Midden 14 C.V. in 2022. AC Leeuwarden 5 C.V. is als commanditaire vennootschap in 2022 verkocht.

### 3 AC VASTGOED NEDERLAND CV

#### Algemeen

Het Feeder Fonds is een commanditaire vennootschap, fungerend als een Feeder Fonds. Het Feeder Fonds neemt per 31 december 2023 deel als stille vennoot in twee Master CV's. AC Vastgoed Nederland C.V. en Master CV's worden samen het **Fonds** genoemd. Het Feeder Fonds is feitelijk gevestigd aan De Entree 55, 1101 BH te Amsterdam. Het Feeder Fonds is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75427419. Het Feeder Fonds heeft 107 participanten.

#### De Beheerder

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

#### Fondsstructuur en verhandelbaarheid

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

Het Fonds kent op 31 december 2023 twee soorten participaties:

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

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

#### Focus op operationele activiteiten

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

#### Portfolio management door desinvesteringen

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

#### Investor relations en informatievoorziening

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

## Corporate Governance

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

## Diversiteit

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

## Waardeontwikkeling

De taxatiewaarde van de twee (2) vastgoedobjecten eind 2023 is EUR 14,70 miljoen (2022: EUR 18,05 miljoen). Over de taxatiewaardeontwikkeling per vastgoedobject wordt geen nadere informatie verstrekt in het jaarverslag.

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

- 1) De totale looptijd van het Fonds is vanaf 8 september 2021 (start tweede emissie) nog drie (3) jaar;
- 2) Het eigen vermogen van het Fonds blijft gelijk aan de waarde op 31 december 2023;
- 3) Het commanditair kapitaal is EUR 6.665.000;
- 4) Het preferent rendement van 12% per jaar start op 15 december 2021 en eindigt op 8 september 2024. Het preferent rendement over het eerste jaar (15 december 2021 t/m 14 december 2022) en deels over het tweede jaar (15 december 2022 t/m 14 september 2023) is reeds uitgekeerd;
- 5) Er wordt geen rekening gehouden met nog te verwachte kosten die in het prospectus zijn toegelicht.

Over de aannames kan het volgende gezegd worden: Het is onwaarschijnlijk dat het eigen vermogen per 31 december 2023 ook het eigen vermogen per 8 september 2024 is. Ook kan de looptijd van drie (3) jaar afwijken. Hoe het eigen vermogen zich ontwikkelt, is vrijwel geheel afhankelijk van het succes bij de verkoop van de afzonderlijke vastgoedobjecten.

Figuur 1a – Inschatting waarde Participatie A en Participatie B op 31-12-2023 (op basis van de vijf aannames)

	31-12-2023	31-12-2022	Oprichting
Inschatting waarde Participatie A, op basis van de 5 aannames (in EUR)	4.671	5.039	2.500
Inschatting waarde Participatie B, op basis van de oorspronkelijke inleg	7,2% <sup>3</sup>	12,0%	4,0% <sup>4</sup>

De waarde van zowel een Participatie A als een Participatie B is als gevolg van de hertaxatie gedaald. De waarde (EUR 4.671 en 7,2%) kan in de toekomst zowel naar boven als beneden afwijken. In figuur 2a en 2b is aangegeven hoe de waarde van een Participatie A en B is berekend.

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

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



Figuur 2a – Berekening Inschatting gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A

	<b>Totaal</b>	<b>Participatie A</b>	<b>Rendement</b>
	In EUR	In EUR	In %
Groepsvermogen per 31 december 2023	15.661.242		
Af: Commanditair kapitaal	-/- 6.665.000	2.500	
Verwachte winst per 31 december 2023	8.996.242		
Af: 12% preferent rendement (15-09-2023 t/m 08-09-2024) <sup>5</sup>	-/- 784.248	294	11,7
Verwachte winst na betaling preferent rendement	8.211.994		
Af: Gelijktrekken voorschot earn-out	-/- 1.792.968	673	26,9
Verwachte winst na preferent rendement & gelijktrekken voorschot	6.419.026		
Af: 50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	-/- 3.209.513		
Overwinst voor Participatie A	3.209.513	1.204	48,2
<b>Gecorrigeerde Intrinsieke waarde Participatie A</b>		<b>4.671</b>	<b>86,8</b>
Uitgekeerd preferent rendement 15-12-2021 t/m 14-09-2023		525	21,0
-/- Nominale inleg per Participatie A		-/- 2.500	n.v.t.
<b>Rendement Participatie A</b> (inclusief uitgekeerd rendement (van 21%))		<b>2.696</b>	<b>107,8</b>

Figuur 2b – Inschatting waarde Participatie B

	<b>Participatie B</b>	<b>Uitkering</b>
	In EUR	In %
Voorschot uitkering Participatie B (reeds grotendeels uitgekeerd)	n.v.t.	n.v.t.
50% overwinst naar Participatie B (op earn-out)	3.209.513	7,2
<b>Inschatting waarde Participatie B</b>	<b>3.209.513</b>	<b>7,2</b>

<sup>5</sup> Dit rendement is dus berekend vanaf 15 september 2023. Het preferent rendement over 21 maanden (15 december 2021 tot en met 14 september 2023) is inmiddels uitgekeerd.

## 4 VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De Beheerder presenteert hierbij het jaarverslag van AC Vastgoed Nederland C.V. voor 2023. De rapportageperiode loopt van 1 januari 2023 tot 31 december 2023. De oprichting van AC Vastgoed Nederland C.V. heeft op 19 juli 2019 plaatsgevonden. Op 15 december 2021 zijn 88 Participanten A toegetreden waardoor AC Vastgoed Nederland C.V. nu 107 Participanten A heeft.

### 4.1 SAMENVATTING VAN HET AFGELOPEN JAAR

#### 4.1.1 ONTWIKKELINGEN IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Figuur 3 – Overzicht van de vastgoedportefeuille per jaareinden 2023 en 2022

	31-12-2023	31-12-2022	Mutatie
Aantal objecten	2	3	-/- 1
Taxatiewaarde inclusief lease incentives (in EUR)	14.700.000	18.050.000	-/- 3.350.000
Taxatiewaarde (resterende) vastgoedobjecten	14.700.000	16.450.000	-/- 1.750.000
Verhuurbaar vloeroppervlak (in m <sup>2</sup> )	21.186	23.096	-/- 1.910
Verhuurd (in m <sup>2</sup> )	8.146	23.096	-/- 14.950

Het Fonds zit in een afbouwfase. Om mogelijke verkopen niet nadelig te beïnvloeden worden de afzonderlijke taxatiewaarden van het vastgoed niet in het jaarverslag vermeld. De taxatiewaarde van de twee (2) vastgoedobjecten per 31 december 2023 is EUR -/- 1.750.000 lager dan de taxatiewaarde van de twee (2) objecten per 31 december 2022 (EUR 16.450.000).

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

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

	2023
Boekwaarde beginperiode	17.886.457
Investerings	0
Desinvestering (vastgoedobject in Den Helder)	-/- 1.550.000
Veranderingen van de reële waarde (inclusief lease-incentives opgenomen in taxatiewaarde)	-/- 1.831.136
<b>Boekwaarde einde periode</b>	<b>14.505.321</b>

## 4.2 INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT

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

### 4.2.1 BALANS

Figuur 5 – Balans (in EUR)

	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoedbeleggingen (1)	14.505.321	17.886.457
Lease incentives	194.679	163.543
Vorderingen (2)	44.611	84.037
Materiële vaste activa	62.534	0
Liquide middelen (3)	1.859.689	1.507.013
<b>Totaal activa</b>	<b>16.666.834</b>	<b>19.641.050</b>
Eigen vermogen (4)	15.661.242	17.021.092
Voorzieningen (5)	191.107	107.281
Overige schulden (voorschot Participatie B) (6)	561.729	1.792.968
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	43.218	234.484
Belastingen	0	42.810
Overige schulden en overlopende passiva (7)	209.538	442.415
<b>Totaal passiva</b>	<b>16.666.834</b>	<b>19.641.050</b>

#### Activa

- (1) De boekwaarde van de *Vastgoedbeleggingen* bedraagt EUR 14.505.321. In de toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023 wordt de totstandkoming van deze waarde verder toegelicht.
- (2) De *Vorderingen* bestaan uit *Belastingen* (EUR 1.500), *Overige vorderingen*, voornamelijk *liquidatiesaldo's* (EUR 38.929), *Vooruitbetaalde bedragen* (EUR 1.904) en *Omzetbelasting op vooruit gefactureerde huur* (EUR 2.278).
- (3) De *Liquide middelen* van EUR 1.859.689 staan ter vrije beschikking van het Fonds.

#### Passiva

- (4) Het *Eigen vermogen* bestaat uit de *Kapitaalcontributie* van EUR 6.665.100 (2.666 Participaties A van EUR 2.500 elk en 100 participaties (A) behorend vennoot van EUR 1), *Wettelijk reserve kapitaalbelangen* (EUR 3.585.346) en *Overige reserves* van EUR 5.410.796.
- (5) De *Voorzieningen* bestaan uit de *Reservering voor de winstverdelingsvergoeding* van EUR 191.107.
- (6) De post *Overige schulden* betreft de vordering van houders van Participatie B op het Fonds van 4,0% van de oorspronkelijke inleg van EUR 44.824.200 van EUR 561.729 (2022: EUR 1.792.968). Per balansdatum is EUR 1.231.240 (68,7%) uitgekeerd.
- (7) De post *Overige schulden* van EUR 209.538 bestaat voornamelijk uit *Overlopende passiva* van EUR 196.171. De grootste bestandsdelen binnen *Overlopende passiva* zijn *vooruit ontvangen huur* van EUR 65.461, *Accountantskosten* van EUR 54.375 en *Belastingen* van EUR 40.000.

### 4.2.2 RESULTAAT

Het resultaat na belasting voor 2023 bedraagt EUR -/- 760.000 (2022: EUR 1.705.927). Voor een uiteenzetting van de posten in vergelijking met de begroting verwijzen wij u naar paragraaf 4.3.

Figuur 6 – Geconsolideerde winst- en verliesrekening (in EUR)

	2023	2022
Bruto huuropbrengsten	1.846.328	4.129.497
Doorberekende servicekosten	64.623	409.743
Servicekosten	-/- 73.857	-/- 403.487
Exploitatiekosten	-/- 261.799	-/- 638.997
<b>Totaalopbrengsten uit beleggingen</b>	<b>1.575.295</b>	<b>3.496.756</b>
Gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	571.477	10.061.470
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen	-/- 2.551.854	-/- 8.701.020
Overige bedrijfsopbrengsten	20.000	0
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-/- 385.082</b>	<b>4.854.240</b>
Kosten in verband met beheer van beleggingen	52.550	121.638
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.714	2.539.391
Overige bedrijfskosten	331.718	508.107
	391.982	3.169.136
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-/- 777.064</b>	<b>1.716.519</b>
Belasting	17.064	10.592
<b>Resultaat</b>	<b>-/- 760.000</b>	<b>1.705.927</b>

De *Overige bedrijfskosten* van EUR 331.718 bestaan voornamelijk uit *Accountantskosten* van EUR 57.019, *Administratiekosten* van EUR 53.721, *Advieskosten* van EUR 77.333, *Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder* van EUR 37.414 en *Kosten bewaarder AIFMD* van EUR 46.001.

#### 4.2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

De netto kasstroom na beleggings- en financieringsactiviteiten bedraagt EUR -/- 352.676 tegenover een netto kasstroom voor 2022 van EUR -/- 2.233.576.

Figuur 7 – Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in EUR)

	2023	2022
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2.183.765	35.844.014
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 1.831.089	-/- 38.077.590
<b>Netto verandering in liquide middelen</b>	<b>-/- 352.676</b>	<b>-/- 2.233.576</b>

De *Kasstroom uit beleggingsactiviteiten* van EUR 2.183.765 wordt bepaald door de desinvesteringen van EUR 1.550.000 (2022: EUR 35.844.069). De *Kasstroom uit financieringsactiviteiten* van EUR -/- 1.831.089 wordt bepaald door de uitkering van preferent rendement van EUR 599.850 (2022: EUR 799.800) en *Afname overige schulden* van EUR 1.231.239. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 3 van de jaarrekening.

### 4.3 (GECORRIGEERD) WERKELIJK RESULTAAT 2023 vs BEGROTING 2023

Tijdens de Vergadering van Vennoten in 2023 hebben de vennoten de begroting van 2023 goedgekeurd. Onderstaand zijn de werkelijke opbrengsten en kosten vergeleken met de begroting 2023. De werkelijke opbrengsten en kosten zijn gecorrigeerd voor o.a. amortisatie van lease incentives en (niet-reguliere) advieskosten inzake de belastingaanslag van EUR 1 miljoen. Het gecorrigeerde resultaat komt uit op EUR 1.261.070 tegenover een begroot resultaat voor 2023 van EUR 1.195.041, voornamelijk door hogere huuropbrengsten. De stijging van de huur wordt voornamelijk verklaard door een extra maand huur van de huurder van het vastgoed in Groningen.

Figuur 8 – Werkelijke cijfers 2023 versus begroting 2023 (in EUR)

	Item	Werkelijk	Correcties	Gecorrigeerd	Begroting	Vershil
	JV	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR	In EUR
<b>Totale huur</b>	10.	1.846.328	34.047 <sup>6</sup>	1.880.375	1.722.202	158.173
Service inkomsten	11.	64.623	-/- 27.623	37.000	37.000	0
Overige bedrijfsopbrengsten	16.	20.000	-/- 20.000	0	0	0
<b>Totaal inkomsten</b>		<b>1.930.951</b>		<b>1.917.375</b>	<b>1.759.202</b>	<b>158.173</b>
Servicekosten	12.	73.857		73.857	40.000	-/- 33.857
Asset management	13.	52.550		52.550	54.150	1.600
Property management	13.	54.661		54.661	56.027	1.366
Onderhoud & reparatie	13.	47.852		47.852	34.000	-/- 13.852
Verzekering (onroerend goed)	13.	35.825		35.825	35.738	-/- 87
Onroerend goed belasting	13.	64.733		64.733	62.000	-/- 2.733
Overige kosten	13.	6.178		6.178	6.000	-/- 178
<b>Totaal exploitatiekosten</b>		<b>335.656</b>		<b>335.656</b>	<b>287.915</b>	<b>-/- 47.741</b>
Fund management	17.	52.550		52.550	54.150	1.600
Taxatiekosten	19.	2.750		2.750	5.175	2.415
Administratiekosten (bewaarder)	19.	58.544		58.544	53.520	-/- 5.024
Audit	19.	57.019		57.019	80.200	23.181
Juridische kosten	19.	77.333	-/- 71.333 <sup>7</sup>	6.000	6.000	0
Heffingen toezichthouder	19.	4.857		4.857	7.700	2.843
AIFMD-bewaarder	19.	46.001		46.001	48.000	1.999
(kosten directie st.) Bewaarder	19.	37.414		37.414	0	-/- 37.414
Niet-aftekbare voorbelasting	19.	27.903		27.903	0	-/- 27.903
Verzekering (aansprakelijkheid)	19.	4.149		4.149	5.500	1.351
Overige algemene kosten	19.	15.748		15.748	8.000	-/- 7.748
<b>Totaal bedrijfskosten</b>		<b>384.268</b>		<b>312.935</b>	<b>268.245</b>	<b>-/- 44.690</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoed</b>	14/15	<b>-/- 1.980.377</b>	<b>1.980.377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bankkosten	18.	7.714		7.714	8.000	286
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-/- 7.714</b>		<b>-/- 7.714</b>	<b>-/- 8.000</b>	<b>286</b>
Belasting	20.	17.064	-/- 17.064	0	0	0
<b>Resultaat</b>		<b>-/- 760.000</b>		<b>1.261.070</b>	<b>1.195.041</b>	<b>66.029</b>

<sup>6</sup> Amortisatie van lease incentives van EUR 34.047.

<sup>7</sup> One-off kosten: Kosten inzake de verkoop van het vastgoedobject in Den Helder (ca EUR 22.800) en verdediging tegen de belastingaanslag van EUR 1 miljoen voor Aefides Inspiratis I B.V. (ca EUR 54.500)

De begroting voor 2024 is gebaseerd op de werkelijke kosten van 2023 en gecorrigeerd voor de verkopen.

Figuur 9 – Begroting 2024 (in EUR)

	<b>2024</b>
<b>Totale huur</b>	<b>841.000</b>
Service inkomsten	27.000
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>868.000</b>
Exploitatiekosten & energiekosten	195.000
Asset management	44.000
Property management	50.500
Onderhoud & reparatie	40.000
Afrekening servicekosten	0
Verzekering (onroerend goed)	28.000
Onroerend goed belasting	56.000
Overige kosten	6.000
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<b>419.500</b>
Fund management	44.000
Taxatiekosten	2.750
Administratiekosten & administratiekosten Bewaarder	46.000
Audit	41.000
Juridische kosten	40.000
Heffingen toezichthouder	6.500
AIFMD-bewaarder	33.000
Kosten directie Stichting Bewaarder	21.000
Niet-aftrekbare voorbelasting	0
Verzekering (aansprakelijkheid)	3.000
Overige algemene kosten	6.000
<b>Totaal bedrijfskosten</b>	<b>243.250</b>
Bankkosten	4.500
<b>Financieel resultaat</b>	<b>4.500</b>
Belasting	0
<b>Resultaat</b>	<b>200.750</b>

## 4.4 ONTWIKKELINGEN OP DE VASTGOEDMARKTEN<sup>8</sup>

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

### 4.4.1 VASTGOEDMARKT ZWAAR GETROFFEN DOOR HOGERE RENTETARIEVEN

De stijgende rentetarieven en de risicoperceptie van beleggers over de vastgoedmarkt zullen naar verwachting tot medio 2024 een neerwaartse druk uitoefenen op de vastgoedprijzen in Nederland. Verwacht wordt dat de vraag daarna zal aantrekken, maar wij verwachten dat er behoorlijk wat verschillen zullen zijn in de timing en het tempo van het herstel voor de woning-, winkel-, kantoor- en logistieke segmenten.

Door de sterke stijging van de kapitaalmarktrente in heel 2022 is het investeringsvolume (de totale waarde van alle beleggingstransacties) op de Nederlandse vastgoedmarkt in de eerste helft van 2023 met ruim 60% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Beleggers zijn nog steeds terughoudend met het doen van aankopen op de commerciële vastgoedmarkt en zijn niet langer bereid de huidige marktprijzen te betalen als gevolg van stijgende rentetarieven en grote economische onzekerheden. Vooral de prijzen van grotere transacties zijn aanzienlijk gedaald en de prijsdaling van kleinere transacties is veel lager. Toch verwachten wij verdere prijsdalingen in dit deel van de markt voordat de vraag van beleggers weer aantrekt.

### 4.4.2 VASTGOEDMARKT KOELT VERDER AF IN EERSTE HELFT VAN 2024

ING Research verwacht dat in de eerste helft van 2024 verdere prijsdalingen op de commerciële vastgoedmarkt te zien zullen zijn. Hoewel de mogelijkheid van iets lagere rentetarieven voor opwaartse prijsdruk kan zorgen, zullen drie belangrijke ontwikkelingen in de nabije toekomst neerwaartse druk blijven uitoefenen:

- **Beleggers zijn niet bereid de huidige prijzen te betalen vanwege de hogere rentetarieven en de toegenomen onzekerheden.**  
De prijzen zijn nog niet volledig aangepast aan de hogere rentetarieven en economische onzekerheden, en dit zal nog geruime tijd een neerwaartse druk op de prijzen op de commerciële vastgoedmarkt blijven uitoefenen.
- **De afkoeling van de economie zal zichtbaarder worden.**  
De scherpe stijging van de kapitaalmarktrente dringt met vertraging door in de economie en zal de groei verder vertragen. Met name in de non-food retailmarkt zal dit zich de komende tijd vertalen in meer faillissementen, bedrijfssluitingen en hogere leegstandscijfers, maar ook de gebruikersvraag naar kantoren en logistiek vastgoed vertragen.
- **Herfinancieringsproblemen zullen vaker voorkomen, maar beperkt blijven.**  
Vastgoedbeleggers waarvan de financiering afloopt, zullen op zoek gaan naar herfinanciering. Dit zal niet altijd succesvol zijn als gevolg van hogere financieringskosten en een lagere onderpandwaarde als gevolg van lagere vastgoedprijzen. Dit kan het aantal faillissementen doen toenemen en daardoor de neerwaartse druk op de vastgoedprijzen vergroten. Vooralsnog verwachten wij dat de impact het komende jaar beperkt zal blijven, mede omdat kredietverstrekkers hun kredietvoorwaarden zo instellen dat er ruimte is om economische tegenslagen (zoals een hogere rente) op te vangen.

---

<sup>8</sup> ING Research (november 2023)

#### **4.4.3 STRUCTUREEL SCHAARSTE ALS CRUCIALE STEUNPILAAR<sup>97</sup>**

Terwijl de vastgoedmarkt naar verwachting in de eerste helft van 2024 verder zal afkoelen, verzacht de structurele schaarste op de markt voor huurwoningen en logistiek vastgoed de neerwaartse druk op de prijzen in deze segmenten. Op de kantorenmarkt blijven duurzame kantoren op A-locaties gewild vanwege het beperkte aanbod. ING Research verwacht dan ook relatief kleine prijsdalingen in deze segmenten.

#### **Herstel vanaf tweede helft 2024**

ING Research verwacht in een basisscenario dat de commerciële vastgoedmarkt in de tweede helft van 2024 het laagste prijsniveau zal bereiken. Belangrijke aannames hierbij zijn dat de kapitaalmarktrentes op dat moment iets lager zullen zijn dan nu – en dat de Nederlandse economie een langdurige recessie zal kunnen vermijden.

Gegeven de verschillende structurele trends op de markten voor woningen, kantoren, winkels en logistiek vastgoed zal de timing en snelheid van het herstel per segment verschillen.

#### **4.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

#### **4.6 STRATEGIE EN DOELEN**

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

De voorwaarde om in 2024 het Fonds te kunnen liquideren is dat voor de resterende vastgoedobjecten in Den Haag en Groningen acceptabele exitprijzen gerealiseerd worden. Mocht dit door marktomstandigheden niet mogelijk zijn, is een langere looptijd niet ondenkbaar. In het prospectus art. 7.6 (blz. 41) is hiermee rekening gehouden en derhalve is in de Fondsdokumentatie bepaald dat een onbepaalde looptijd van toepassing is.

#### **4.7 DE INVLOED VAN DE OORLOG EN DE TOEKOMSTPARAGRAAF**

##### **4.7.1 DE INVLOED VAN DE OORLOG**

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

Het Fonds had per 31 december 2023 een kaspositie van circa EUR 1,86 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende steun bieden.

##### Huurkorting

In 2023 is door het Fonds geen huurkorting verleend. Voor 2024 verwacht de Beheerder wederom geen huurkorting te hoeven verlenen.

---

<sup>9</sup> ING Research (november 2023)



#### 4.7.2 DE TOEKOMSTPARAGRAAF

##### Investerings/desinvesteringen

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

Het streven was om in een termijn van drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 alle vastgoedobjecten te verkopen. Drie jaar is niet de juridische looptijd van het Fonds. Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Beheerder van mening is dat zij geen waarde meer kan toevoegen aan het vastgoedobject of als zij verwacht dat de kans groot is dat het vastgoedobject in de toekomst in waarde zal dalen.

Mocht het naar de mening van de Beheerder zinvol zijn om de termijn van drie jaar te verlengen, dan zal zij dit voorleggen aan de Participanten A op een extra vergadering.

##### Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

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

#### 4.7.3 CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN DE CONTINUÏTEIT

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

#### 4.8 BELEID TEN AANZIEN VAN UITKERINGEN

##### Aanwending van de opbrengsten

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

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

##### Winstverdeling

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

Uitkeringen op de Participaties A en betalingen op de Participaties B worden betaald uit de cashflow uit verkoop en verhuur van een vastgoedobject die resteert na betaling van aan de verkoop gerelateerde kosten, belasting en betaling van een vergoeding (*sales fee*) aan de Beheerder. Dit is de **vrije cashflow**.

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

- (a) Ten eerste voor een preferent rendement (1) aan de Participanten A totdat het cumulatieve

bedrag dat is uitgekeerd aan de houders van Participanten A op grond van deze eerste trede gelijk is aan een bedrag dat voldoende is om ieder van de Participanten een vergoeding van 6% per jaar over het gestorte kapitaal van de Participanten bij de Tweede Emissie, berekend over de periode van 24 maanden na de datum van de tweede emissie;

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

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

Figuur 10 – Overzicht uitkeringen

Participanten A	Earn-out Gerechtigden/Participanten B	Status
a) (minimaal) 6,0% over nieuwe inleg	-	Uitgevoerd
b) -	4,0% over oorspronkelijke inleg	Deels uitgevoerd
c) De volledige inleg	-	
d) 12,0% per jaar -/- reeds uitgekeerde rendement	-	Deels uitgevoerd
e) Gelijktrekken voorschot	-	
f) 50% van de overwinst	50% van de overwinst <sup>10</sup>	

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

<sup>10</sup> De uitbetaalde 4,0% (earn-out) in jaar drie wordt in mindering gebracht op de overwinst aan de bestaande participanten.

## 4.9 RISICOMANAGEMENT

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

Risicocategorie	Risico ( <i>beleid</i> )	Risicobereidheid	Impact	Kans
Strategisch	Economisch ( <i>acceptance/mitigation</i> )	Hoog	Laag	Laag
	Politiek ( <i>acceptance</i> )	Hoog	Laag	Laag
Operationeel	Tegenpartij ( <i>mitigation</i> )	Laag	Laag	Laag
	Verzekering ( <i>mitigation</i> )	Laag	Hoog	Laag
	Belangenconflict ( <i>avoidance</i> )	Laag	Laag	Laag
	Fraude ( <i>avoidance</i> )	Laag	Laag	Laag
Financieel	Liquiditeit ( <i>avoidance</i> )	Laag	Hoog	Laag
	Onvoorzien ( <i>acceptance</i> )	Hoog	Laag	Hoog
Financiële verslaggeving	Uitbesteding ( <i>mitigation / avoidance</i> )	Laag	Gemiddeld	Laag
Juridische en compliance risico's	Wet- en regelgeving ( <i>mitigation</i> )	Laag	Gemiddeld	Laag
	Juridisch ( <i>avoidance</i> )	Laag	Gemiddeld	Laag
	Fiscaal ( <i>avoidance</i> )	Laag	Gemiddeld	Laag

### Strategische risico's

#### Economisch risico

De kans bestaat dat de economische activiteit in Nederland waar het Fonds actief is niet groeit of zelfs daalt. Hierbij worden o.a. de volgende factoren in ogenschouw genomen: de groei van het Bruto Nationaal Product, de rentestand en inflatie. De ontwikkelingen met betrekking tot de macro economische situatie in Nederland wordt door het Fonds nauwlettend gevolgd. Het Fonds is niet in staat dit economisch risico te verminderen.

Het Fonds hanteert de strategie *Acceptance/Mitigation*. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden als laag ingeschat.

#### Politiek risico

Een verandering in de politieke situatie in Nederland kan een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedobjecten. De ontwikkelingen met betrekking tot de politieke situatie wordt door het Fonds op de voet gevolgd.

Het Fonds hanteert voor dit risico *Acceptance*. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden beiden als laag ingeschat.

### Operationele risico's

#### Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico betreft het risico dat een tegenpartij van het Fonds niet aan haar verplichtingen jegens het Fonds kan voldoen. Het Fonds hanteert een beleid waarin een aantal criteria worden vastgesteld waarop een tegenpartij wordt geselecteerd. Bij verschillende tegenpartijen kunnen de risico's naar aard en omvang verschillen.

Het Fonds maakt een inschatting in welke mate de tegenpartij het risico meebrengt dat zij niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Het Fonds werkt bij het investeren in vastgoedobjecten over het algemeen alleen met bekende partijen die hebben aangetoond kwaliteit te kunnen leveren. De analyse wordt regelmatig getoetst en indien nodig aangepast. Indien een vastgoedobject wordt verkocht, wordt door het Fonds een KYC/CDD op de koper uitgevoerd.

Het Fonds hanteert de strategie *Mitigation*. De risicobereidheid is laag. Het Fonds schat de impact als laag in. De kans dat het gebeurt wordt door het Fonds als laag ingeschat.

#### Verzekeringsrisico

Er bestaat een risico dat het Fonds of de Master Fondsen onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn niet (makkelijk) te verzekeren zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur, aardbevingen als gevolg van gaswinning en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van Participaties A en B dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval (deels) verloren gaan.

Het Fonds hanteert de strategie *Mitigation*. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als hoog ingeschat. De kans dat het gebeurt, wordt als laag ingeschat.

#### Belangenconflict

Indien meerdere partijen bij een transactie betrokken zijn, zou een belangenconflict kunnen ontstaan. Tijdens de transactie kunnen gebeurtenissen plaatsvinden waardoor de belangen van één of meer van de partijen, die bij de transactie betrokken zijn, veranderen. Dit kan tot gevolg hebben dat tussen de verschillende partijen die bij de transactie betrokken zijn tegengestelde belangen ontstaan waardoor de doelstelling van de transactie niet gehaald zou kunnen worden.

De Beheerder blijft tijdens de transactie in constant contact en overleg met de betrokken partijen om belangenconflicten te voorkomen. Er worden (in principe) geen transacties aangegaan met gerelateerde partijen. Mocht het aangaan van een dergelijke transactie in het voordeel van het Fonds zijn, dan wordt de transactie aan de bewaarder toegelicht en voorgelegd ter goedkeuring.

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

#### Fraude

Een belangrijk operationeel risico is fraude. Er wordt het vier-ogenprincipe toegepast bij het doen van betalingen. Een directielid van de Beheerder tekent mee indien belangrijke transacties worden aangegaan zoals het verkopen van activa of het tekenen van een huurcontract.

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

### **Financiële risico's**

#### Liquiditeitsrisico

Het vermogen van het Fonds is geïnvesteerd in vastgoedobjecten. Een deel van het vermogen wordt liquide aangehouden. Het risico bestaat dat het Fonds over onvoldoende liquiditeit beschikt om aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

Het Fonds houdt middels een cashflowbegroting de cashpositie nauwgezet in de gaten. Ultimo 2023 betreft het saldo liquide middelen ruim EUR 1,86 miljoen. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten te betalen en aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

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

#### Onvoorziene kosten

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

De Beheerder kan in dergelijke gevallen het noodzakelijk vinden om in het belang van de participanten een vraagstuk voor te leggen aan een externe adviseur. De hiermee samenhangende kosten zullen ten laste van het Fonds komen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de participaties.

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

### **Financiële verslaggeving**

#### Uitbestedingsrisico

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

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

### **Juridische en compliance risico's**

#### Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is politiek. Wijzigen van bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld huurwetgeving, energiebeleid, verduurzaming en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad. Het is niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren wijzigt. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de Participanten en Earn-out Gerechtigden tot gevolg kunnen hebben. Het Fonds laat zich adviseren door professionals en zal waar nodig op veranderingen in wetgeving anticiperen.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Mitigation*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

#### Juridisch risico

Bij de uitwerking van het Fonds is een groot aantal partijen betrokken geweest. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan over bijvoorbeeld de fiscale structuur van het Fonds, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen.

Daarnaast kan het zijn dat het Fonds wordt geconfronteerd met juridische procedures aangespannen door bijvoorbeeld dienstverleners, participanten, huurders of verkopers en kopers van vastgoed. Verder is het mogelijk dat wetgeving verandert op bijvoorbeeld het gebied van huurrecht, belastingrecht en de verhuurderheffing. Een en ander kan een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties A en B. De Beheerder is ervan overtuigd dat het Fonds met de grootst mogelijk zorg is opgezet en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

Fiscaal risico

De Master Fondsen hebben een tax ruling ontvangen van de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft bevestigd dat geen overdrachtsbelasting van toepassing was en is voor het gehele herstructureringsproces, waarbij het economisch eigendom in 2018 is overgedragen aan de Master Fondsen.

Indien de Nederlandse overheid besluit wijzigingen door te voeren in de fiscale wetgeving welke van toepassing is op het Fonds kan dit invloed hebben op het resultaat van het Fonds. Het Fonds heeft zich laten adviseren door specialisten op gebied van fiscaal recht en denk daarmee dit risico beperkt te hebben.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is *Avoidance*. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

## 4.10 BELONINGSBELEID

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

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

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning worden ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. gerekend. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu. ACFM kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het beloningsbeleid van ACFM kunt u downloaden op de internetsite [www.acvastgoednederland.nl](http://www.acvastgoednederland.nl) Een toewijzing aan de 11 individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

### Beheervergoeding voor de Beheerder voor de periode 2023 – 2019

Het Fonds betaalde in 2023 een beheervergoeding van EUR 52.550 (2022: EUR 121.638) aan de Beheerder. Gedurende het jaar 2023 (2022: nul) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds. De Beheerder heeft vier (4) werknemers in dienst (2022: vier werknemers).

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

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

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

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

Figuur 11 – Reguliere vergoedingen Beheerder (in EUR)

	2023	2022	2021	2020	2019
De Beheerder	52.550	121.638	161.370	170.540	146.684

## 4.11 CORPORATE GOVERNANCE

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

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

## 4.12 AIFMD

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

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

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

*Amsterdam, 12 juni 2024*

*De Beheerder, Arcona Capital Fund Management B.V.*

*G.St.J. Barker LLB*

*M.T.H. Blokland QCO*

*M. van der Laan*

*Drs. P.H.J. Mars*



## 5 DE PORTEFEUILLE

Het Fonds belegt per ultimo 2023 nog in twee (2) vastgoedobjecten.

### AC Den Haag 6 C.V.



AC Den Haag 6 C.V. belegt in een kantoorgebouw gelegen aan de Neherkade 3000 – 3140, Stieltjesstraat 3, 3a in Den Haag. Het kantoorgebouw is verhuurd aan Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland, Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V. en De Beek Groep B.V.

Het huurcontract met Bureau Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland loopt tot 31 december 2026. Het huurcontract met Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V. loopt tot 31 december 2024. Het huurcontract met De Beek Groep B.V. is in 2019 afgesloten en loopt nog circa 17 jaar. Het kantoorgebouw is per 31 december 2023 volledig verhuurd.

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

## AC Groningen 15 C.V.



AC Groningen 15 C.V. belegt in een moderne retaillocatie gelegen aan de Trondheimweg 5 in Groningen. De locatie was tot september 2023 volledig verhuurd aan Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V. (hierna **Hitachi**). Hitachi heeft reeds in 2021 het huurcontract opgezegd. Het object staat per 31 december 2023 leeg.

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

**AC West 9 C.V.**



Het kantoorgebouw in Den Helder, gelegen aan de Industrieweg 35, is in 2023 verkocht.

## **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023**

**Geconsolideerde balans per 31 december 2023**

**Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023**

**Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023**

**Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023**

**Overige toelichtingen**

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023**  
(na voorstel winstbestemming)

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>BELEGGINGEN</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(1)				
Vastgoedbeleggingen		14 505 321		17 886 457	
Lease incentives		<u>194 679</u>		<u>163 543</u>	
			14 700 000		18 050 000
<b>VORDERINGEN</b>					
<b>Overige vorderingen</b>	(2)		40 429		66 973
<b>Overlopende activa</b>	(3)		<u>4 182</u>		<u>17 064</u>
			44 611		84 037
<b>OVERIGE ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>	(4)				
Materiële vaste activa			62 534		0
<b>Liquide middelen</b>	(5)		<u>1 859 689</u>		<u>1 507 013</u>
			1 922 223		1 507 013
			<u>16 666 834</u>		<u>19 641 050</u>



## 2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>					
Bruto huuropbrengsten	(10)	1 846 328		4 129 497	
Doorberekende servicekosten	(11)	64 623		409 743	
Servicekosten	(12)	(73 857)		(403 487)	
Exploitatiekosten	(13)	(253 649)		(610 548)	
			1 583 445		3 525 205
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(14)				
Vastgoedbeleggingen			571 477		10 061 470
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(15)				
Vastgoedbeleggingen			(2 551 854)		(8 701 020)
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	(16)				
Overige bedrijfsopbrengsten			20 000		0
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			(376 932)		4 885 655
Lasten in verband met beheer van beleggingen	(17)	(52 550)		(121 638)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(18)	(7 714)		(2 539 391)	
Overige bedrijfskosten	(19)	(339 868)		(508 107)	
			(400 132)		(3 169 136)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			(777 064)		1 716 519
Belastingen	(20)		17 064		(10 592)
<b>Resultaat</b>			(760 000)		1 705 927

### 3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>				
Resultaat	(760 000)		1 705 927	
Aanpassingen voor:				
Waardeveranderingen van beleggingen	1 800 000		(2 777 083)	
Mutatie latente belastingen	0		(932 365)	
Mutatie overige voorzieningen	83 826		(151 155)	
Mutatie vorderingen	39 426		168 735	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(466 953)		(382 378)	
		696 299		(2 368 319)
Niet-betalde interestlasten resp. amortisatie transactiekosten		0		83 957
Investeringen in vastgoedbeleggingen		0		(343 784)
Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen		(62 534)		0
Verkopen van vastgoedbeleggingen		1 550 000		35 844 069
Verkopen van (vorderingen op) kapitaalbelangen, exclusief liquide middelen		0		2 628 091
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		2 183 765		35 844 014
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Uitkering preferent rendement	(599 850)		(799 800)	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	0		(37 277 790)	
Afname overige langlopende schulden	(1 231 239)		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(1 831 089)		(38 077 590)
		352 676		(2 233 576)



## Samenstelling geldmiddelen

	2023		2022	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		1 507 013		3 740 589
Mutatie liquide middelen		352 676		(2 233 576)
Geldmiddelen per 31 december		<u>1 859 689</u>		<u>1 507 013</u>

**4 GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT**

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Resultaat</b>		(760 000)		1 705 927
Totaalresultaat		<u>(760 000)</u>		<u>1 705 927</u>

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

## 5 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMEEN

#### **Activiteiten**

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

De bestuurder van AC Vastgoed Nederland C.V. is Arcona Capital Fund Management B.V. De bestuurder streeft er naar de portefeuille van vastgoedbeleggingen binnen een periode van vijf jaar na de oprichting van het Fonds te verkopen.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

AC Vastgoed Nederland C.V., een commanditaire vennootschap, is feitelijk gevestigd aan De entree 55, 1101 BH te Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 75427419.

AC Vastgoed Nederland C.V. is een closed-end beleggingsfonds volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bestuurder van AC Vastgoed Nederland C.V. is Arcona Capital Fund Management B.V. De behorend vennoot is AC Vastgoed Beheer B.V.

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen houden alleen het economische eigendom van de activa (vastgoedbeleggingen, liquide middelen etc.). Het juridische eigendom van de activa van AC Vastgoed Nederland C.V. ligt bij Stichting Bewaarder AC Vastgoed Beheer. Het juridisch eigendom van de activa van elk Master Fonds berust bij een afzonderlijke Stichting Bewaarder. Het juridische eigendom is afgescheiden van het economische eigendom.

CSC Depositary B.V. (Maarsbergen) is benoemd als AIFMD-bewaarder volgens de Wft (artikel 4:62).

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

#### **Schattingen**

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van AC Vastgoed Nederland C.V. zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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

- de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

## Consolidatie

### LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
AC Den Haag 6 C.V. Amsterdam	100,00	Ja
AC Dokkum 8 C.V. (ontbonden per 7 juni 2023) Amsterdam	100,00	Ja
AC West 9 C.V. (ontbonden per 5 december 2023) Amsterdam	100,00	Ja
AC Paterswolde 10 C.V. (ontbonden per 5 april 2023) Amsterdam	100,00	Ja
AC Doorwerth 11 C.V. (ontbonden per 5 april 2023) Amsterdam	100,00	Ja
AC Rotterdam 12 C.V. (ontbonden per 21 december 2023) Amsterdam	100,00	Ja
Aefides Inspiratis I B.V. (ontbonden per 17 oktober 2023) Ridderkerk	100,00	Ja
AC Groningen 15 C.V. Amsterdam	100,00	Ja

## Verbonden partijen

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

A Managers op sleutelposities;

B Grote beleggers (tenminste 20% stemrecht);

C Alle entiteiten binnen de groep "Arcona Capital";

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

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

## Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

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

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

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

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

## **Informatieverschaffing over continuïteit**

De inval van het Russische leger in Oekraïne versterkte een aantal ontwikkelingen die al gaande waren. Zo steeg in Nederland de inflatie tot nieuwe hoogten en bereikten energieprijzen een niveau die al decennia niet waren bereikt. Vanzelfsprekend neemt daarmee het vertrouwen van consumenten in de economie af aangezien het vrij besteedbaar inkomen daalt. Waar de prijzen van gas en olie in 2020 nog laag waren, zien we de olie en gas nu hard stijgen.

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

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

Het Fonds had per 31 december 2023 een kaspositie van circa € 1,86 miljoen en kan daarom voor de rest van het jaar voldoende steun bieden.

### **Huurkorting**

In 2023 is door het Fonds geen huurkorting verleend. Voor 2024 verwacht de Beheerder wederom geen huurkorting te hoeven verlenen.

## **DE TOEKOMSTPARAGRAAF**

### **Investerings/desinvesterings**

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

Het streven was om in een termijn van drie (3) jaar, gerekend vanaf 8 september 2021 alle vastgoedobjecten te verkopen. Drie jaar is niet de juridische looptijd van het Fonds. Desinvesteringen zullen plaatsvinden op het moment dat de Beheerder van mening is dat zij geen waarde meer kan toevoegen aan het vastgoedobject of als zij verwacht dat de kans groot is dat het vastgoedobject in de toekomst in waarde zal dalen.

Mocht het naar de mening van de Beheerder zinvol zijn om de termijn van drie jaar te verlengen, dan zal zij dit voorleggen aan de Participanten A op een extra vergadering.

Omstandigheden die ontwikkeling van omzet en rentabiliteit bepalen

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

#### CONCLUSIE BEHEERDER TEN AANZIEN VAN CONTINUÏTEIT

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Leasing

#### *Financiële leasing of operationele leasing*

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

#### *Operationele leasing*

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

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

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

De opbrengsten worden als netto-omzet verantwoord.

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

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

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

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

In de toekomst te vervallen termijnen worden ook niet gepassiveerd.

## Bijzondere baten en lasten

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

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

## Financiële instrumenten

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

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

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaarding 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 vervolgwaaarding gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.



## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Vastgoedbeleggingen**

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

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

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

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

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

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

AC Vastgoed Nederland C.V. beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

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

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

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

## **Vorderingen**

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

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

## **Materiële vaste activa**

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

## **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **Voorzieningen**

### ***Algemeen***

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

## **Langlopende schulden**

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

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

## **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden (zijnde schulden die uiterlijk één jaar na balansdatum dienen te worden betaald) worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

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

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

- vastgoedbeleggingen.

### **Opbrengsten uit beleggingen**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

### **Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen**

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

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

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen**

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

## **Kosten**

Lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

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

Gedurende het verslagjaar 2023 zijn er geen kosten direct ten laste van het vermogen gebracht.

## **Rentelasten en soortgelijke kosten**

### ***Rentelasten***

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

## **Belastingen**

AC Vastgoed Nederland C.V. is een besloten commanditaire vennootschap voor Nederlands fiscale doeleinden. Om die reden is de vennootschap niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting; derhalve zijn er geen belastingen naar de winst opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening 2023, behoudens de winstbelasting die betrekking heeft op Aefides Inspiratis I B.V. (100% dochter van AC Rotterdam 12 C.V.).

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

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

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Betaalde interest is opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

Wijzigingen in de kapitaalcontributies, alsmede betaalde winstuitkeringen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

## 6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**BELEGGINGEN****1. Vastgoedbeleggingen**

	Vastgoed- beleggingen	Lease incentives	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	17 886 457	163 543	18 050 000
Investerings	0	65 183	65 183
Desinvesteringen	(1 550 000)	0	(1 550 000)
Veranderingen van de reële waarde	(1 831 136)	(34 047)	(1 865 183)
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>14 505 321</u>	<u>194 679</u>	<u>14 700 000</u>

	2023	2022
	€	€
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Stand per 1 januari	17 886 457	53 339 732
Investerings	0	343 784
Desinvesteringen	(1 550 000)	(35 844 069)
Veranderingen van de reële waarde	(1 831 136)	3 183 808
Desinvestering als gevolg van verkoop kapitaalbelangen	0	(3 136 798)
Stand per 31 december	<u>14 505 321</u>	<u>17 886 457</u>

De cumulatieve herwaardering van de vastgoedbeleggingen bedragen € 3 585 346.

**Lease incentives**

Stand per 1 januari	163 543	570 268
Investerings	65 183	181 154
Veranderingen van de reële waarde	(34 047)	(587 879)
Stand per 31 december	<u>194 679</u>	<u>163 543</u>

**Reële waarde vastgoedbeleggingen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Den Haag, Neherkade 3000-3140 (gehouden door: AC Den Haag 6 C.V.)		
Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.)		
Groningen, Trondheimweg 5 (gehouden door: AC Groningen 15 C.V.)		
	<u>14 700 000</u>	<u>18 050 000</u>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2023 is door een externe onafhankelijke taxateur vastgesteld op € 14 700 000 (31 december 2022: € 18 050 000).

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

**Bepaling van de reële waarde**

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

**Marktwaaarde ('market value')**

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

De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn:

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

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

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

**Belangrijkste veronderstellingen en input parameters**

De belangrijkste veronderstellingen en input parameters die gebruikt zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2023 zijn:

- markthuur per m2 (inclusief parkeerplaatsen): € 57 en € 87 € (31 december 2022: € 53,2 - € 86,3);
- yield factor op de markthuur: 7,7% en 12,7% (31 december 2022: 6,3% - 12,3%).

Voor de specifiek per vastgoedbelegging gehanteerde parameters, alsmede overige toelichtingen per vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar respectievelijk de jaarrekening 2023 van het betreffende Master Fund en het directieverslag 2023.

**Desinvesteringen vastgoedbeleggingen**

Gedurende het boekjaar is de volgende vastgoedbelegging verkocht:

- Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.).

**VORDERINGEN**

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>2. Overige vorderingen</b>		
Debiteuren en nog te factureren bedragen	0	5 529
Belastingen	1 500	0
Overige vorderingen	38 929	61 444
	<u>40 429</u>	<u>66 973</u>
<b>Debiteuren en nog te factureren bedragen</b>		
Debiteuren	0	1 016
Door te belasten servicekosten	0	4 513
	<u>0</u>	<u>5 529</u>
<b>Belastingen</b>		
Omzetbelasting	<u>1 500</u>	<u>0</u>

**AC Vastgoed Nederland C.V.**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Rekening-courant koper AC Leeuwarden 5 C.V. (afrekening)	0	29 698
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	0	21 250
Overige vorderingen	9 084	10 496
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	4 039	0
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	15 000	0
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	3 967	0
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	6 839	0
	<u>38 929</u>	<u>61 444</u>

**3. Overlopende activa**

Vooruitbetaalde bedragen	1 904	15 943
Omzetbelasting op vooruitgefactureerde huur	2 278	1 121
	<u>4 182</u>	<u>17 064</u>



**OVERIGE ACTIVA****4. Vaste activa**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Materiële vaste activa</b>		
Vooruitbetalingen op investeringen in vastgoedbeleggingen	<u>62 534</u>	<u>0</u>
		Vooruit- betalingen op investeringen in vastgoed- beleggingen
		<u>€</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2023</i>		
Aanschaffingswaarde		0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		<u>0</u>
		<u>0</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen		62 534
Afschrijvingen		<u>0</u>
		<u>62 534</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>		
Aanschaffingswaarde		62 534
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december 2023		<u>62 534</u>

Dit betreft de architectkosten met betrekking tot de (mogelijke) herontwikkeling van de gehouden vastgoedbelegging.

Er wordt niet afgeschreven op de materiële vaste activa.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>5. Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V.	<u>1 859 689</u>	<u>1 507 013</u>

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

**PASSIVA****6. GROEPSVERMOGEN**

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 76 van dit rapport.

**7. VOORZIENINGEN**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening winstdelingsvergoeding	<u>191 107</u>	<u>107 281</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening winstdelingsvergoeding</i>		
Stand per 1 januari	107 281	258 436
Mutatie a.g.v. verkoop vastgoedbeleggingen	0	477 204
Gefactureerde winstdelingsvergoeding	0	(628 359)
Correctie voorgaand jaar	83 826	0
Stand per 31 december	<u>191 107</u>	<u>107 281</u>

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

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

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

Ultimo 2023 heeft de voorziening winstdelingsvergoeding betrekking op de verkopen van de volgende vastgoedbeleggingen:

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

**8. LANGLOPENDE SCHULDEN**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	<u>561 729</u>	<u>1 792 968</u>

Dit betreft een schuld van AC Vastgoed Nederland C.V. aan de oud-participanten van de voormalige CV's, als onderdeel van de koopprijs van de vastgoedportefeuille (i.c. de 100%-belangen in de Master Fondsen) door AC Vastgoed Nederland C.V. van de voormalige CV's, zoals opgenomen in de "Overeenkomst van verkoop en overdracht" d.d. 20 september 2019 tussen de 10 voormalige CV's als overdragende partijen enerzijds en AC Vastgoed Nederland C.V. als verkrijgende partij anderzijds. Het earn-out recht geeft de oud-participanten recht op winstuitkeringen die AC Vastgoed Nederland C.V. kan doen indien zij uitkeringen ontvangt van de Master Fondsen. De hoogte van de verplichting is berekend op basis van 4% van de oorspronkelijke inleg van de participanten in de voormalige CV's van €44 824 200). Over deze schuld wordt geen rente berekend.

Gedurende de verslagperiode is € 1 231 239 uitbetaald.

**9. KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

**Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

Crediteuren	<u>43 218</u>	<u>234 484</u>
-------------	---------------	----------------

**Belastingen**

Vennootschapsbelasting	0	16 107
Omzetbelasting	0	26 703
	<u>0</u>	<u>42 810</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overige schulden	13 367	5 352
Overlopende passiva	196 171	437 063
	<u>209 538</u>	<u>442 415</u>
<b>Overige schulden</b>		
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	3 921	0
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	4 675	0
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	4 119	0
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	0	4 700
	<u>13 367</u>	<u>5 352</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Vooruitgefactureerde huur	65 461	251 861
Accountantskosten	54 375	95 444
Taxatiekosten	2 750	0
Ontvangen waarborgsommen	0	38 750
AIFMD bewaarder	3 000	3 000
Administratiekosten	11 393	30 945
Advieskosten	0	3 335
Belastingen	40 000	1 917
Servicekosten	8 971	1 086
Asset management fee	4 112	4 362
Beheervergoeding	4 112	4 362
Overige algemene kosten	1 997	2 001
	<u>196 171</u>	<u>437 063</u>

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN****Niet opgenomen rechten***Huurrechten*

Huurrechten met looptijd tot 1 jaar	838 000	1 788 000
Huurrechten met looptijd van 1 tot 5 jaar	2 102 000	3 229 000
Huurrechten met looptijd langer dan 5 jaar	2 645 000	3 630 000
	<u>5 585 000</u>	<u>8 647 000</u>

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

*Door te berekenen servicekosten*

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

*Winstdelingsvergoeding*

AC Vastgoed Nederland C.V. heeft een voorwaardelijke vordering ten bedrage van maximaal € 1 051 709 (inclusief het bedrag dat is opgenomen in de voorziening winstdelingsvergoeding) op Arcona Capital Fund Management B.V. terzake van de winstdelingsvergoeding van de tot en met 31 december 2023 door de Master Fondsen verkochte vastgoedbeleggingen. Ingeval de overige nog door de Master Fondsen gehouden vastgoedbeleggingen per saldo onder de Taxatiewaarde OTN 2017 worden verkocht, is AC Vastgoed Nederland C.V. gerechtigd tot restitutie van (een deel van) de reeds door Arcona Capital Fund Management B.V. aan AC Vastgoed Nederland C.V. in rekening gebrachte winstdelingsvergoeding.

## **Meerjarige financiële verplichtingen**

*Servicekosten*

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

*Beheerovereenkomst*

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

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

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

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

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

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

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

*Asset managementovereenkomst*

De Master Fondsen zijn op 20 september 2019 een Asset Management Agreement aangegaan met Arcona Capital Asset Management B.V. als asset manager van ten behoeve van de uit te voeren property asset management services.

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

De overeenkomst kent een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst

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

*Verhuurbemiddelingsovereenkomst*

De Master Fondsen zijn een verhuurbemiddelingsovereenkomst (d.d. 1 juni 2016) aangegaan met haar asset-manager (i.c. Arcona Capital Asset Management B.V.) terzake van bemiddeling bij het (her)afsluiten van huurovereenkomsten.

Op grond van deze overeenkomst zijn de Master Fondsen de volgende bedragen verschuldigd:

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

De kosten van marketing van makelaars, alsmede de (eventuele) courtage van makelaars worden in rekening gebracht bij de Master Fondsen.

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



*Property management overeenkomst*

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

De werkzaamheden bestaan uit:

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

*Bewaarovereenkomst*

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen zijn elk een bewaarovereenkomst aangegaan met de respectievelijke Stichting Bewaarder ten behoeve van de bewaring van de activa.

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

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

*Overeenkomst AIFMD bewaarder*

AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen zijn een overeenkomst aangegaan met CSC Depositary B.V. voor de wettelijke verplichting om een AIFMD-bewaarder te hebben. CSC Depositary B.V. treedt op als AIFMD-bewaarder voor AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen. De overeenkomst met CSC Depositary is voor onbepaalde tijd, maar kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden. De jaarlijkse vergoeding bedraagt circa € 46 000.

## 7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Bruto huuropbrengsten	1 846 328	4 129 497
Doorberekende servicekosten	64 623	409 743
Servicekosten	(73 857)	(403 487)
Exploitatiekosten	(253 649)	(610 548)
	<u>1 583 445</u>	<u>3 525 205</u>
<b>10. Bruto huuropbrengsten</b>		
Huuropbrengsten (BTW hoog)	1 102 495	2 164 978
Huuropbrengsten (zonder BTW)	691 017	1 625 927
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (BTW hoog)	3 528	3 081
Huuropbrengsten parkeerplaatsen (zonder BTW)	40 836	100 281
Huuropbrengsten opslag (zonder BTW)	9 673	9 047
BTW-compensatie	35 826	79 605
Huurkortingen	(3 000)	(3 000)
Variabele huuropbrengsten (BTW hoog)	0	332 289
Amortisatie lease incentives	(34 047)	(184 067)
Huuropbrengsten fietsenstalling (zonder BTW)	0	1 356
	<u>1 846 328</u>	<u>4 129 497</u>
<b>11. Doorberekende servicekosten</b>		
Doorberekende servicekosten	37 000	398 949
Doorberekende servicekosten voorgaande jaren	27 623	10 794
	<u>64 623</u>	<u>409 743</u>
<b>12. Servicekosten</b>		
Servicekosten	(73 857)	(399 738)
Servicekosten leegstandsverrekening	0	(1 792)
Servicekosten leegstandsverrekening voorgaande jaren	0	(1 957)
	<u>(73 857)</u>	<u>(403 487)</u>

	2023	2022
	€	€
<b>13. Exploitatiekosten</b>		
Property management fee	(54 661)	(129 258)
Asset management fee	(52 550)	(121 638)
Verzekeringen vastgoedbeleggingen	(35 825)	(122 826)
Belastingen	(64 733)	(164 611)
Onderhoudskosten	(47 852)	(68 171)
Overige exploitatiekosten	0	(4 044)
Ontvangen schade-uitkeringen voorgaand jaar	1 972	0
	<u>(253 649)</u>	<u>(610 548)</u>
<b>14. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen	<u>571 477</u>	<u>10 061 470</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Gerealiseerde waardeverandering lease incentives	0	(419 920)
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	(14 928)	1 053 589
Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.)	0	(909 478)
Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.)	0	564 087
Doorwerth, Kabeljauwallee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.)	0	2 319 397
Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.)	0	7 712 247
Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.)	0	1 144 986
Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.)	720 718	0
	<u>705 790</u>	<u>11 464 908</u>
Transactiekosten verkoop	(18 944)	(312 725)
Verkoopvergoeding	(31 543)	(613 509)
Winstdelingsvergoeding	0	(477 204)
Correctie winstdelingsvergoeding voorgaand jaar	(83 826)	0
	<u>571 477</u>	<u>10 061 470</u>

De gerealiseerde waardering "Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)" ter grootte van € 14 928 negatief houdt verband met nagekomen baten en lasten (met name afrekening servicekosten).

	2023	2022
	€	€
<b>15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen	<u>(2 551 854)</u>	<u>(8 701 020)</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)		
Den Haag, Neherkade 3000-3140 (gehouden door: AC Den Haag 6 C.V.)		
Dokkum, Rondweg 92 (gehouden door: AC Dokkum 8 C.V.)		
Den Helder, Industrieweg 35 (gehouden door: AC West 9 C.V.)		
Paterswolde, Groningerweg 19 (gehouden door: AC Paterswolde 10 C.V.)		
Doorwerth, Kabeljauwallee 35 (gehouden door: AC Doorwerth 11 C.V.)		
Rotterdam, Dynamostraat 16-22 (gehouden door: AC Rotterdam 12 C.V. en Aefides Inspiratis I B.V.)		
Arnhem, Nieuwe Oeverstraat 65 (gehouden door: AC Midden 14 C.V.)		
Groningen, Trondheimweg 5 (gehouden door: AC Groningen 15 C.V.)		
	<u>(2 551 854)</u>	<u>(8 701 020)</u>
<b>16. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Afkoopsom oplevering	<u>20 000</u>	<u>0</u>
<b>17. Lasten in verband met beheer van beleggingen</b>		
Beheervergoeding	<u>52 550</u>	<u>121 638</u>

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

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

#### **Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen**

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

	2023	2022
	€	€
<b>18. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	7 714	2 539 391
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentekosten DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l.	0	1 842 130
Exit fee DRC European Real Estate Debt III no. 2 S.à.r.l.	0	578 000
Amortisatie afsluitkosten	0	83 957
Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	7 714	35 304
	<u>7 714</u>	<u>2 539 391</u>
<b>19. Overige bedrijfskosten</b>		
Algemene kosten	339 868	508 107
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	57 019	109 662
Administratiekosten	53 721	98 390
Advieskosten	77 333	49 096
Verzekeringen	4 149	20 634
Kosten directievoering Stichtingen Bewaarder	37 414	46 370
Agent fee	0	22 001
Taxatiekosten	2 750	15 753
Kosten bewaarder AIFMD	46 001	39 351
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	4 823	3 800
Niet-aftrekbare voorbelasting	27 903	85 279
Heffingen toezichthouder	4 857	9 629
Reclamekosten	8 150	0
Overige algemene kosten	15 748	8 142
	<u>339 868</u>	<u>508 107</u>

De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V. en de Master Fondsen door Deloitte Accountants B.V. Er zijn geen non-assurance diensten geleverd door Deloitte Accountants B.V.

#### Transactiekosten

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

Transactiekosten verkoop beleggingen	<u>134 313</u>	<u>1 413 602</u>
--------------------------------------	----------------	------------------

**Vergelijking van de werkelijke kosten met het prospectus**

	2023 - Actueel	2023 - Prospectus	2022 - Actueel	2022 - Prospectus
	€	€	€	€
Kosten directievoering Stichtingen				
bewaarder	37 414	73 780	46 370	73 780
Kosten administratie	53 721	216 732	98 040	216 732
Accountantskosten -	49 144	68 970	109 662	68 970
Kosten bewaarder AIFMD	46 001	30 250	39 351	30 250
	<u>186 280</u>	<u>389 732</u>	<u>293 423</u>	<u>389 732</u>

Aangezien AC Vastgoed Nederland C.V. 100% houdt van de uitgegeven participaties van AC Vastgoed Nederland C.V., heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen eigen prospectus en diverse kosten worden op geconsolideerd niveau gepresenteerd in het prospectus van AC Vastgoed Nederland C.V. De vergelijking van de werkelijke kosten met het prospectus is alleen opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V.

**Lopende kosten factor (LKF)**

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

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

	2023	2022	2021
Lopende kosten factor	3,85 %	6,25 %	10,24 %

**Uitbestede werkzaamheden**

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

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

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

### **Aanbrengprovisies participanten**

Gedurende de verslagperiode 2023 heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen provisies verstrekt terzake van de toetreding van participanten tot AC Vastgoed Nederland C.V. of voor nieuw verstrekt kapitaal in AC Vastgoed Nederland C.V.

Gedurende de verslagperiode 2023 heeft AC Vastgoed Nederland C.V. geen opslagen berekend met betrekking tot nieuwe verstrekt kapitaal in AC Vastgoed Nederland C.V., alsook geen afslagen toegepast op terugbetaald kapitaal.

Gedurende de verslagperiode 2023 waren er geen kosten die participanten van AC Vastgoed Nederland C.V. hebben betaald in verband met toe- en uittreding.

### **Risicomanagement**

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

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

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

#### **AD A. STRATEGISCHE RISICO'S**

##### **Economisch risico**

De kans bestaat dat de economische activiteit in Nederland waar het Fonds actief is niet groeit of zelfs daalt. Hierbij worden o.a. de volgende factoren in ogenschouw genomen: de groei van het Bruto Nationaal Product, de rentestand en inflatie. De ontwikkelingen met betrekking tot de macro economische situatie in Nederland wordt door het Fonds nauwlettend gevolgd. Het Fonds is niet in staat dit economisch risico te verminderen.

Het Fonds hanteert de strategie Acceptance/Mitigation. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden als laag ingeschat.

##### **Politiek risico**

Een verandering in de politieke situatie in Nederland kan een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedobjecten. De ontwikkelingen met betrekking tot de politieke situatie wordt door het Fonds op de voet gevolgd.

Het Fonds hanteert voor dit risico Acceptance. De risicobereidheid is hoog. De impact en kans worden beiden als laag ingeschat.

## AD B. OPERATIONELE RISICO'S

### Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico betreft het risico dat een tegenpartij van het Fonds niet aan haar verplichtingen jegens het Fonds kan voldoen. Het Fonds hanteert een beleid waarin een aantal criteria worden vastgesteld waarop een tegenpartij wordt geselecteerd. Bij verschillende tegenpartijen kunnen de risico's naar aard en omvang verschillen.

Het Fonds maakt een inschatting in welke mate de tegenpartij het risico meebrengt dat zij niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Het Fonds werkt bij het investeren in vastgoedobjecten over het algemeen alleen met bekende partijen die hebben aangetoond kwaliteit te kunnen leveren. De analyse wordt regelmatig getoetst en indien nodig aangepast. Indien een vastgoedobject wordt verkocht, wordt door het Fonds een KYC/CDD op de koper uitgevoerd.

Het Fonds hanteert de strategie Mitigation. De risicobereidheid is laag. Het Fonds schat de impact als laag in. De kans dat het gebeurt wordt door het Fonds als laag ingeschat.

### Verzekeringsrisico

Er bestaat een risico dat het Fonds of de Master Fondsen onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn niet (makkelijk) te verzekeren zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur, aardbevingen als gevolg van gaswinning en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van Participaties A en B dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval (deels) verloren gaan.

Het Fonds hanteert de strategie Mitigation. De risicobereidheid is laag. De impact wordt als hoog ingeschat. De kans dat het gebeurt, wordt als laag ingeschat.

### Fraude

Een belangrijk operationeel risico is fraude. Er wordt het vier-ogenprincipe toegepast bij het doen van betalingen. Een directielid van de Beheerder tekent mee indien belangrijke transacties worden aangegaan zoals het verkopen van activa of het tekenen van een huurcontract.

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



#### AD C. FINANCIËLE RISICO'S

##### Liquiditeitsrisico

Het vermogen van het Fonds is geïnvesteerd in vastgoedobjecten. Een deel van het vermogen wordt liquide aangehouden. Het risico bestaat dat het Fonds over onvoldoende liquiditeit beschikt om aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

Het Fonds houdt middels een cashflowbegroting de cashpositie nauwgezet in de gaten. Ultimo 2023 betreft het saldo liquide middelen ruim € 1,86 miljoen. Hiermee is het Fonds voldoende in staat om de lopende kosten te betalen en aan haar (korte termijn) verplichtingen te voldoen.

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

##### Onvoorziene kosten

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

De Beheerder kan in dergelijke gevallen het noodzakelijk vinden om in het belang van de participanten een vraagstuk voor te leggen aan een externe adviseur. De hiermee samenhangende kosten zullen ten laste van het Fonds komen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de participaties.

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

#### AD D. FINANCIËLE VERSLAGGEVINGSRISICO'S

##### Uitbestedingsrisico

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

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

## AD E. JURIDISCHE EN COMPLIANCE RISICO'S

### Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is politiek. Wijzigen van bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld huurwetgeving, energiebeleid, verduurzaming en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad. Het is niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren wijzigt. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de Participanten en Earn-out Gerechtigden tot gevolg kunnen hebben. Het Fonds laat zich adviseren door professionals en zal waar nodig op veranderingen in wetgeving anticiperen.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is Mitigation. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

### Juridisch risico

Bij de uitwerking van het Fonds is een groot aantal partijen betrokken geweest. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan over bijvoorbeeld de fiscale structuur van het Fonds, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen.

Daarnaast kan het zijn dat het Fonds wordt geconfronteerd met juridische procedures aangespannen door bijvoorbeeld dienstverleners, participanten, huurders of verkopers en kopers van vastgoed. Verder is het mogelijk dat wetgeving verandert op bijvoorbeeld het gebied van huurrecht, belastingrecht en de verhuurderheffing. Een en ander kan een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties A en B. De Beheerder is ervan overtuigd dat het Fonds met de grootst mogelijk zorg is opgezet en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is Avoidance. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

### Fiscaal risico

De Master Fondsen hebben een tax ruling ontvangen van de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft bevestigd dat geen overdrachtsbelasting van toepassing was en is voor het gehele herstructureringsproces, waarbij het economisch eigendom in 2018 is overgedragen aan de Master Fondsen.

Indien de Nederlandse overheid besluit wijzigingen door te voeren in de fiscale wetgeving welke van toepassing is op het Fonds kan dit invloed hebben op het resultaat van het Fonds. Het Fonds heeft zich laten adviseren door specialisten op gebied van fiscaal recht en denk daarmee dit risico beperkt te hebben.

De strategie van het Fonds inzake dit risico is Avoidance. De risicobereidheid is laag, de impact gemiddeld en de kans laag.

	2023	2022
	€	€
<b>20. Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting	(13 113)	940 947
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	(3 951)	2 010
Mutatie belastinglatenties als gevolg van wijziging (contante waarde) belastingtarief	0	70 846
Mutatie belastinglatenties als gevolg van het ontstaan van belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen	0	(1 003 211)
	<u>(17 064)</u>	<u>10 592</u>

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

#### Transacties en overeenkomsten met verbonden partijen

Binnen het Fonds zijn de volgende contracten met verbonden partijen gesloten en gedurende het verslagjaar hebben zich de volgende transacties voorgedaan met verbonden partijen, zoals nader toegelicht in de paragraaf "Verbonden partijen" in de toelichting op de jaarrekening:

- Arcona Capital Fund Management B.V., als beheerder van het Fonds, is gerechtigd tot een fund management fee op grond van de met haar gesloten managementovereenkomst. De beheervergoeding die ten laste van het Fonds is gekomen, is opgenomen onder de paragraaf "Lasten in verband met beheer van beleggingen" in de winst- en verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening.

- Arcona Capital Asset Management B.V., als asset manager van het Fonds, is gerechtigd tot een asset management fee op grond van de met haar gesloten asset managementovereenkomst. De vergoeding die ten laste van het Fonds is gekomen, is opgenomen onder de paragraaf "Exploitatiekosten" in de winst- en verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening.

- Arcona Capital Asset Management B.V., als asset manager van het Fonds, is gerechtigd tot een verhuurbemiddelingsvergoeding op grond van de met Arcona Capital Asset Management B.V. gesloten verhuurbemiddelingsovereenkomst. De letting fee die in het boekjaar ten laste van het Fonds is gekomen, inclusief de aan derden verschuldigde vergoedingen inzake verhuurbemiddeling, is opgenomen onder de post "Commissie" in de kostenrubriek "Exploitatiekosten" in de winst- en verliesrekening. De voorwaarden van deze overeenkomst zijn uiteengezet onder de paragraaf "Meerjarige financiële verplichtingen" in de toelichting op de jaarrekening.

**8 OVERIGE TOELICHTING**

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2023 waren er geen personeelsleden in dienst.

## **ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023**

**Enkelvoudige balans per 31 december 2023**

**Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023**

**Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening**

**Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023**

**Overige toelichtingen**

**9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023**  
(na voorstel winstbestemming)

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>BELEGGINGEN</b>					
<b>Beleggingen in kapitaalbelangen</b>	(21)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			6 255 490		16 962 621
<b>SOM DER BELEGGINGEN</b>			<u>6 255 490</u>		<u>16 962 621</u>
<b>VORDERINGEN</b>					
<b>Overige vorderingen</b>	(22)		9 804 984		9 807 840
<b>Overlopende activa</b>	(23)		0		253
			<u>9 804 984</u>		<u>9 808 093</u>
<b>OVERIGE ACTIVA</b>					
<b>Liquide middelen</b>	(24)		421 909		691 409
			<u><u>16 482 383</u></u>		<u><u>27 462 123</u></u>

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>VERMOGEN</b>	(25)			
Kapitaal contributie	6 665 100		6 665 100	
Wettelijke reserve kapitaalbelangen	3 585 346		5 962 200	
Overige reserves	5 410 796		4 393 792	
		15 661 242		17 021 092
<b>VOORZIENINGEN</b>	(26)			
Overige voorzieningen		191 107		107 281
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	(27)			
Overige schulden	561 729		1 792 968	
		561 729		1 792 968
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	(28)			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1 868		25 229	
Rekening-courant schulden aan kapitaalbelangen	0		8 431 758	
Overige schulden en overlopende passiva	66 437		83 795	
		68 305		8 540 782
		<u>16 482 383</u>		<u>27 462 123</u>

## 10 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
<b>Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(29)				
Vastgoedbeleggingen			(14 928)		647 869
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>	(30)				
Kapitaalbelangen Master Fondsen			(536 327)		1 705 359
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>(551 255)</u>		<u>2 353 228</u>
Laasten in verband met beheer van beleggingen	(31)	(83 827)		(477 204)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(32)	(12)		(3 664)	
Overige bedrijfskosten	(33)	<u>(124 906)</u>		<u>(166 433)</u>	
			(208 745)		(647 301)
<b>Resultaat</b>			<u><u>(760 000)</u></u>		<u><u>1 705 927</u></u>



## 11 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

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

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

### **Kapitaalbelangen**

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

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

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

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

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

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

## 12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**ACTIVA****BELEGGINGEN****21. Beleggingen in kapitaalbelangen**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Kapitaalbelangen Master Fondsen</b>		
AC Den Haag 6 C.V. te Amsterdam (100%)	4 763 464	5 821 955
AC Dokkum 8 C.V. te Amsterdam (100%)	0	18 524
AC West 9 C.V. te Amsterdam (100%)	0	2 085 200
AC Paterswolde 10 C.V. te Amsterdam (100%)	0	815 014
AC Doorwerth 11 C.V. te Amsterdam (100%)	0	2 506 544
AC Rotterdam 12 C.V. te Amsterdam (inclusief Aefides Inspiratis I B.V.; 100%)	0	4 846 986
AC Groningen 15 C.V. te Amsterdam (100%)	1 492 026	868 398
	<u>6 255 490</u>	<u>16 962 621</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>AC Den Haag 6 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	5 821 955	5 480 689
Waardeveranderingen	(1 058 491)	341 266
Stand per 31 december	<u>4 763 464</u>	<u>5 821 955</u>
<i>AC Dokkum 8 C.V. (ontbonden per 7 juni 2023)</i>		
Stand per 1 januari	18 524	165 444
Waardeveranderingen	(8 749)	(146 920)
	<u>9 775</u>	<u>18 524</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(9 775)	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>18 524</u>

**AC Vastgoed Nederland C.V.**

	2023	2022
	€	€
<i>AC West 9 C.V. (ontbonden per 5 december 2023)</i>		
Stand per 1 januari	2 085 200	1 250 175
Waardeveranderingen	(36 885)	835 025
	<u>2 048 315</u>	<u>2 085 200</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(2 048 315)	0
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>2 085 200</u></u>
 <i>AC Paterswolde 10 C.V. (ontbonden per 5 april 2023)</i>		
Stand per 1 januari	815 014	1 212 126
Waardeveranderingen	(7 308)	(397 112)
	<u>807 706</u>	<u>815 014</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(807 706)	0
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>815 014</u></u>
 <i>AC Doorwerth 11 C.V. (ontbonden per 5 april 2023)</i>		
Stand per 1 januari	2 506 544	1 098 122
Waardeveranderingen	(8 563)	1 408 422
	<u>2 497 981</u>	<u>2 506 544</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(2 497 981)	0
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>2 506 544</u></u>
 <i>AC Rotterdam 12 C.V. (ontbonden per 21 december 2023)</i>		
Stand per 1 januari	4 846 986	4 733 776
Waardeveranderingen	(39 959)	113 210
	<u>4 807 027</u>	<u>4 846 986</u>
Winstuitkering voorafgaand aan ontbinding	(4 807 027)	0
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>4 846 986</u></u>
 <i>AC Groningen 15 C.V.</i>		
Stand per 1 januari	868 398	1 009 773
Waardeveranderingen	623 628	(141 375)
Stand per 31 december	<u><u>1 492 026</u></u>	<u><u>868 398</u></u>

**VORDERINGEN**

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>22. Overige vorderingen</b>		
Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen	9 771 227	9 773 199
Overige vorderingen	33 757	34 641
	<u>9 804 984</u>	<u>9 807 840</u>

**Rekening-courant vorderingen op kapitaalbelangen**

AC Den Haag 6 C.V.	5 012 471	5 012 471
AC Groningen 15 C.V.	4 758 756	4 760 728
	<u>9 771 227</u>	<u>9 773 199</u>

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

**Overige vorderingen**

Rekening-courant koper AC Leeuwarden 5 C.V. (afrekening)	0	29 698
Overige vorderingen	3 912	4 943
Liquidatiesaldo AC Paterswolde 10 C.V.	4 039	0
Liquidatiesaldo AC Rotterdam 12 C.V.	15 000	0
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	3 967	0
Liquidatiesaldo Aefides Inspiratis I B.V.	6 839	0
	<u>33 757</u>	<u>34 641</u>

**23. Overlopende activa**

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

**OVERIGE ACTIVA**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>24. Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Service Collection Account	<u>421 909</u>	<u>691 409</u>

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

**25. VERMOGEN**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Kapitaal contributie</b>		
100 Participaties (A) Beherend vennoot nominaal €1,00	100	100
2 666 Participaties (A) Commanditair vennoten nominaal €2 500,00	6 665 000	6 665 000
	<u>6 665 100</u>	<u>6 665 100</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€

**Wettelijke reserve kapitaalbelangen**

Stand per 1 januari	5 962 200	11 257 860
Ongerealiseerde waardeveranderingen kapitaalbelangen	(2 376 854)	(5 295 660)
Stand per 31 december	<u>3 585 346</u>	<u>5 962 200</u>

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

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	4 393 792	(1 807 995)
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	(760 000)	1 705 927
Uitkering preferent rendement	(599 850)	(799 800)
Mutatie wettelijke reserve kapitaalbelangen	2 376 854	5 295 660
Stand per 31 december	<u>5 410 796</u>	<u>4 393 792</u>

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Vergadering van Vennoten gehouden op 23 juni 2023. De Vergadering van Vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Het resultaat 2023 ad € 760 000 is onttrokken aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Vergelijkend overzicht intrinsieke waarde

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Intrinsieke waarde (in €) t.b.v. Commanditair Vennoten met Participaties (A)	15 661 142	17 020 992	16 114 865
Aantal Participaties (A) Commanditair Vennoten	2 666	2 666	2 666
Intrinsieke waarde (in €) per Participatie (A) t.b.v. Commanditair Vennoten	5 874,40	6 384,47	6 044,59

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

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

**26. VOORZIENINGEN**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening winstdelingsvergoeding	<u>191 107</u>	<u>107 281</u>

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

**27. LANGLOPENDE SCHULDEN****Overige schulden**

Voorschot earn-out recht (participaties B) participanten voormalige CV's	<u>561 729</u>	<u>1 792 968</u>
--	----------------	------------------

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

**28. KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	1 868	25 229
<b>Rekening-courant schulden aan kapitaalbelangen</b>		
AC Dokkum 8 C.V. (ontbonden per 7 juni 2023)	0	23 101
AC West 9 C.V. (ontbonden per 5 december 2023)	0	474 085
AC Paterswolde 10 C.V. (ontbonden per 5 april 2023)	0	693 077
AC Doorwerth 11 C.V. (ontbonden per 5 april 2023)	0	2 438 093
AC Rotterdam 12 C.V. (ontbonden per 21 december 2023)	0	3 673 264
Aefides Inspiratis I B.V. (ontbonden per 17 oktober 2023)	0	1 130 138
	<u>0</u>	<u>8 431 758</u>

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

**Overige schulden en overlopende passiva**

Overige schulden	13 367	5 352
Overlopende passiva	53 070	78 443
	<u>66 437</u>	<u>83 795</u>
<b>Overige schulden</b>		
Liquidatiesaldo AC Noord 7 C.V.	652	652
Liquidatiesaldo AC Dokkum 8 C.V.	3 921	0
Liquidatiesaldo AC West 9 C.V.	4 675	0
Liquidatiesaldo AC Doorwerth 11 C.V.	4 119	0
Liquidatiesaldo AC Midden 14 C.V.	0	4 700
	<u>13 367</u>	<u>5 352</u>



**AC Vastgoed Nederland C.V.**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Overlopende passiva</b>		
Accountantskosten	45 375	68 244
AIFMD bewaarder	3 000	3 000
Administratiekosten	2 698	5 200
Overige algemene kosten	1 997	1 999
	<u>53 070</u>	<u>78 443</u>

## 13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
<b>29. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen	(14 928)	647 869
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Leeuwarden, Badweg 2-4 (gehouden door: AC Leeuwarden 5 C.V.)	(14 928)	743 072
Transactiekosten verkoop	0	(20 692)
Verkoopvergoeding	0	(74 511)
	<u>(14 928)</u>	<u>647 869</u>
<b>30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
<i>Kapitaalbelangen Master Fondsen</i>		
AC Leeuwarden 5 C.V.	0	(298 409)
AC Den Haag 6 C.V.	(1 058 491)	341 266
AC Dokkum 8 C.V.	(8 749)	(146 920)
AC West 9 C.V.	(36 885)	835 025
AC Paterswolde 10 C.V.	(7 308)	(397 112)
AC Doorwerth 11 C.V.	(8 563)	1 408 422
AC Rotterdam 12 C.V.	(39 959)	113 210
AC Midden 14 C.V.	0	(8 748)
AC Groningen 15 C.V.	623 628	(141 375)
	<u>(536 327)</u>	<u>1 705 359</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>31. Lasten in verband met beheer van beleggingen</b>		
Beheervergoeding	<u>83 827</u>	<u>477 204</u>

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

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

*Beheervergoeding*

Winstdelingsvergoeding	<u>83 827</u>	<u>477 204</u>
------------------------	---------------	----------------

**32. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>(12)</u>	<u>(3 664)</u>
------------------------------------	-------------	----------------

De rentelasten bevatten geen rentelasten van groepsmaatschappijen of verbonden partijen.

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rente- en bankkosten rekening-courant bankiers	<u>(12)</u>	<u>(3 664)</u>
--	-------------	----------------

	2023	2022
	€	€
<b>33. Overige bedrijfskosten</b>		
Algemene kosten	124 906	166 433
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	41 019	82 462
Administratiekosten	22 773	18 186
Advieskosten	7 526	0
Verzekeringen	4 149	20 634
Kosten bewaarder AIFMD	46 001	39 351
Administratiekosten Stichtingen Bewaarder	608	650
Heffingen toezichthouder	662	1 896
Overige algemene kosten	2 168	3 254
	<u>124 906</u>	<u>166 433</u>

De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V. door Deloitte Accountants B.V. Er zijn geen non-assurance diensten geleverd door Deloitte Accountants B.V.

#### **Transacties en overeenkomsten met verbonden partijen**

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

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

## 14 OVERIGE TOELICHTING

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

### **Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2023 waren er geen personeelsleden in dienst.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

#### *Opmaak jaarrekening*

De door de Beheerder opgemaakte geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, d.d. 12 juni 2024, is aldus ondertekend door het bestuur.

Amsterdam, 12 juni 2024

Arcona Capital Fund Management B.V.  
Namens deze,

G.St.J. Barker LLB

P.H.J. Mars M.Sc.

M. van der Laan B.Sc.

M.T.H. Blokland QCO

## **OVERIGE GEGEVENS**

## OVERIGE GEGEVENS

### 1 Uitkeerbare gelden

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

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

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

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

Het beleid van AC Vastgoed Nederland C.V. ten aanzien van winstuitkeringen aan de vennoten en betalingen van het Earn-Out recht staat beschreven in het jaarverslag 2023.

### 2 Persoonlijke belangen

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

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

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

### 3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van AC Vastgoed Nederland C.V.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van AC Vastgoed Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van AC Vastgoed Nederland C.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

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

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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



## Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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

- Het vanuit Nederlandse controlestandaarden veronderstelde risico op fraude doordat management in staat is de interne-beheersingsmaatregelen te doorbreken.
- Het risico op een onjuiste waardering van de vastgoedbeleggingen als gevolg van het feit dat de waardering sterk onderhevig is aan inschattingen van het management.
- Het risico dat verkopen van vastgoed onjuist of onvolledig zijn verantwoord. Wij geven hierbij specifieke aandacht aan frauderisicoelementen die aanwezig kunnen zijn bij deze transacties zoals 'ABC transacties'.

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie.

Wij hebben getoetst of de in het grootboek vastgelegde journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

Wij hebben beoordeeld of de selectie en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de entiteit, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben een retrospectieve beoordeling uitgevoerd van de oordeelsvormingen en

veronderstellingen van het management met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

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

Wij hebben interne specialisten ingezet om de belangrijkste assumpties binnen het waarderingsmodel, onderliggend aan de waardering van de vastgoedbeleggingen, te toetsen.

Wij hebben significante inputdata die wordt gebruikt in het waarderingsmodel onderliggend aan de waardering van de vastgoedbeleggingen aangesloten op de financiële administratie dan wel brondocumentatie.

Wij hebben verkooptransacties getoetst door de transacties aan te sluiten op onderliggende brondocumentatie en hebben op basis hiervan vastgesteld dat resultaten voortkomend uit transacties juist en volledig zijn verantwoord, onder meer door kennis te nemen of de objecten inmiddels zijn doorverkocht.

Voor significante transacties hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

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

## **Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving**

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

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

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

Daarnaast is de entiteit onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de entiteit, voor de mogelijkheid van de entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van

gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

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

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

## **Controleaanpak continuïteit**

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

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

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

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de directie
- De overige gegevens
- Kerncijfers AC Vastgoed Nederland C.V.
- De belangrijke gebeurtenissen in 2023
- De portefeuille

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt

groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Rotterdam, 12 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

