



Toelichting op Tweede Emissie AC Vastgoed Nederland C.V.

19.30 uur

Disclaimer

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze brochure niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan in AC Vastgoed Nederland C.V.

Wanneer u overweegt te participeren, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus en (eventuele) bijbehorende supplementen zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud van het prospectus. Elke beslissing omtrent het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele prospectus en (eventuele) bijbehorende supplementen.

Het algemeen verkrijgbare prospectus en (eventuele) bijbehorende supplementen wordt gepubliceerd op de website van het fonds (www.acvastgoednederland.nl/prospectus). Goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van AC Vastgoed Nederland C.V. en de participaties waarop het prospectus betrekking heeft en een (potentiële) participant moet zelf beoordelen of beleggen in de participaties van AC Vastgoed Nederland C.V. passend is. Het prospectus en (eventuele) bijbehorende supplementen kunt u kosteloos opvragen via: info@arconacapital.com of (020) 82 04 720.

De waarde van uw participatie kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het participeren in AC Vastgoed Nederland C.V. De waarde van de participaties kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.

Op deze PowerPoint is slechts het Nederlands recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze PowerPoint ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus en bijbehorende bijlagen is bindend. Deze PowerPoint houdt geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument.



Reclame. De informatie in deze presentatie dient te worden beschouwd als reclame.

Agenda | Toelichting op 2^e emissie

1. Opening
2. Terugblik
3. Tweede emissie
4. Stand van zaken
5. Financiële informatie
6. Kosten
7. Risico's
8. Samenvatting
9. Deelnemen
10. Rondvraag
11. Sluiting

1. Opening

- U kunt tijdens de presentatie vragen stellen.
- De presentatie komt op de website te staan zodat u deze later nog eens rustig kunt doornemen.

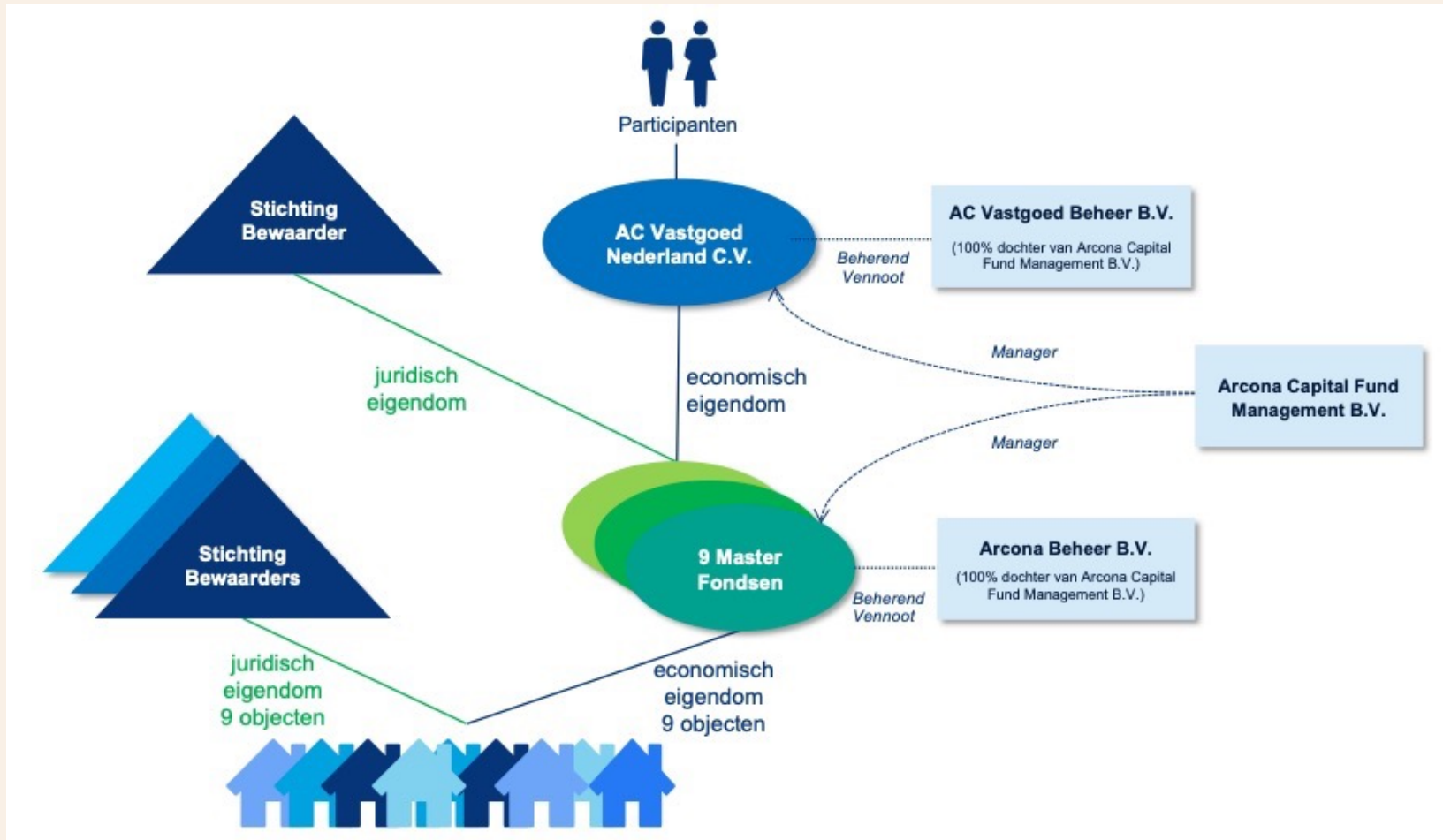
2. Terugblik | Akkoord participanten

- Arcona Capital heeft in 2016 het beheer van tien AEFIDES/S2 vastgoed CV's overgenomen.
- De tien CV's hadden twee gemeenschappelijke problemen:
 - **aflopende financieringen** die financiers niet wilde verlengen, en;
 - **financieringen die hoger waren dan de waarde** van het vastgoed.
- De waarde van het vastgoed was voornamelijk gedaald door lagere verhuurprijzen, de kredietcrisis in 2008 en oplopende leegstand.
- De inleg van de vennoten in de CV's was daarmee (zo goed als) verdwenen.
- Eind 2017 zijn de **vennoten** in de tien CV's **akkoord gegaan** met een herstructurering (inclusief een nieuwe financiering).

2. Terugblik | Oprichting AC Vastgoed NL

- De oude CV's en daarmee de oude participaties bestaan niet meer.
- De circa 700 oud-participanten hebben, voor het akkoord gaan met de herstructurering, een *Earn-out recht* (winstrecht) ontvangen.
- Arcona Capital heeft in 2018 **EUR 4,45 miljoen** aan leningen kunnen aantrekken, naast een lening van DRC van **EUR 46,24 miljoen**.
- De **afkoop** van de leningen (omvang EUR 95 miljoen) vond in november 2018 voor circa **EUR 51 miljoen** plaats.
- In 2019 is AC Vastgoed Nederland CV opgericht.
- In deze CV zijn de 22 leningverstrekkers (van de EUR 4,45 miljoen) participant geworden.
- In de afgelopen 18 maanden zijn **zes vastgoedobjecten verkocht**.

3. Tweede emissie | Juridische structuur



3. Tweede emissie | Algemeen

- Op 8 september is goedkeuring van de Autoriteit Financiële Markten ontvangen voor de tweede emissie van AC Vastgoed Nederland C.V.
- U belegt (indirect) in een portefeuille met Nederlands vastgoed.
- De portefeuille bestaat uit vastgoedobjecten verspreid over negen locaties in Nederland.
- De vastgoedobjecten vallen in het **kantoren-**, **hotel-** en **retail**segment.
- Vier vastgoedobjecten worden (gedeeltelijk) verhuurd aan **(semi-) overheidsinstellingen**.
- Lengte huurcontracten varieert van één tot negen jaar.
- De maximale omvang van de tweede emissie is **EUR 7,5 miljoen**, het eigen vermogen eind 2020 is **EUR 16,2 miljoen**.
- Deelname vanaf EUR 2.500 per participatie.
- Verwachte looptijd van **drie jaar**.

3. Tweede emissie | Fondsinvestering

	in EUR	in EUR
Verkrijgingsprijs Vastgoed (taxatiewaarde 30-09-2020)		53.790.000
Aankoopkosten		0
Structureringsvergoeding Beheerder	75.000	
Juridische advieskosten structurering	167.500	
Kosten toezicht	22.500	
Marketingkosten	35.000	
Initiatiekosten		300.000
Financieringskosten		0
Fondsinvestering		54.090.000

3. Tweede emissie | Financieringsbehoefte

	in EUR	in %
Verkrijgingsprijs Vastgoedobjecten	53.790.000	
Initiatiekosten	300.000	
Reserve voor investeringen in Vastgoedobjecten (CAPEX)	<u>2.750.000</u>	
Financieringsbehoefte	56.840.000	
Faciliteit DRC	37.526.839	66,00
Kapitaal Beherend vennoot	200	0,00
Commanditair kapitaal (Tweede Emissie)	7.500.000	13,20
Saldo aanwezige passiva -/- activa in het Fonds	<u>11.812.961</u>	<u>20,80</u>
Totaal	56.840.000	100,00

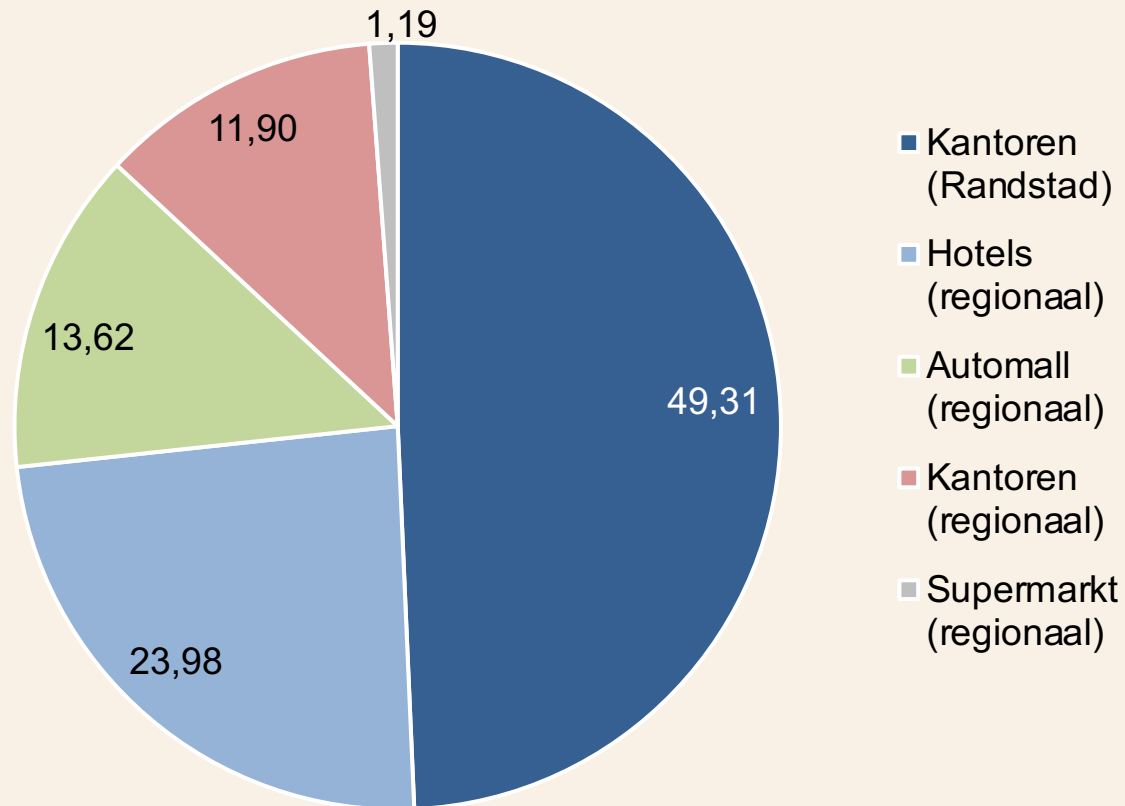
- Oud-participanten mogen voor ca. 10% van oorspronkelijke inleg in de Oude CV's meedoen.

4. Stand van zaken | Taxatie 30-09-2020

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

4. Stand van zaken | Verdeling vastgoed

Geografische verdeling vastgoed
(in %, per 31-12-2020)



4. Stand van zaken | Lening DRC Capital

- De lening is eind 2020 EUR 37,49 miljoen groot
- Rentepercentage is 7,25% vast, looptijd van de lening is tot 21 november 2022.
- De leningen aan de negen master CV's zijn aan elkaar gekoppeld.
- De **exit fee** die aan het einde van de looptijd van de lening aan DRC Capital betaald moet worden is **EUR 578.000** (1,25% over originele omvang lening).

	Convenant van toepassing 31-12-20 In %	Actuele waarde convenant 31-12-20 In %	Convenant van toepassing 2021 In %	Convenant van toepassing 2022 In %
Loan-to-value	80,0	73,5	77,5	75,0
Interest cover ratio	105	129	120	120
Debt yield	8,00	9,40	9,25	9,25

4. Stand van zaken | Bezettingsgraad

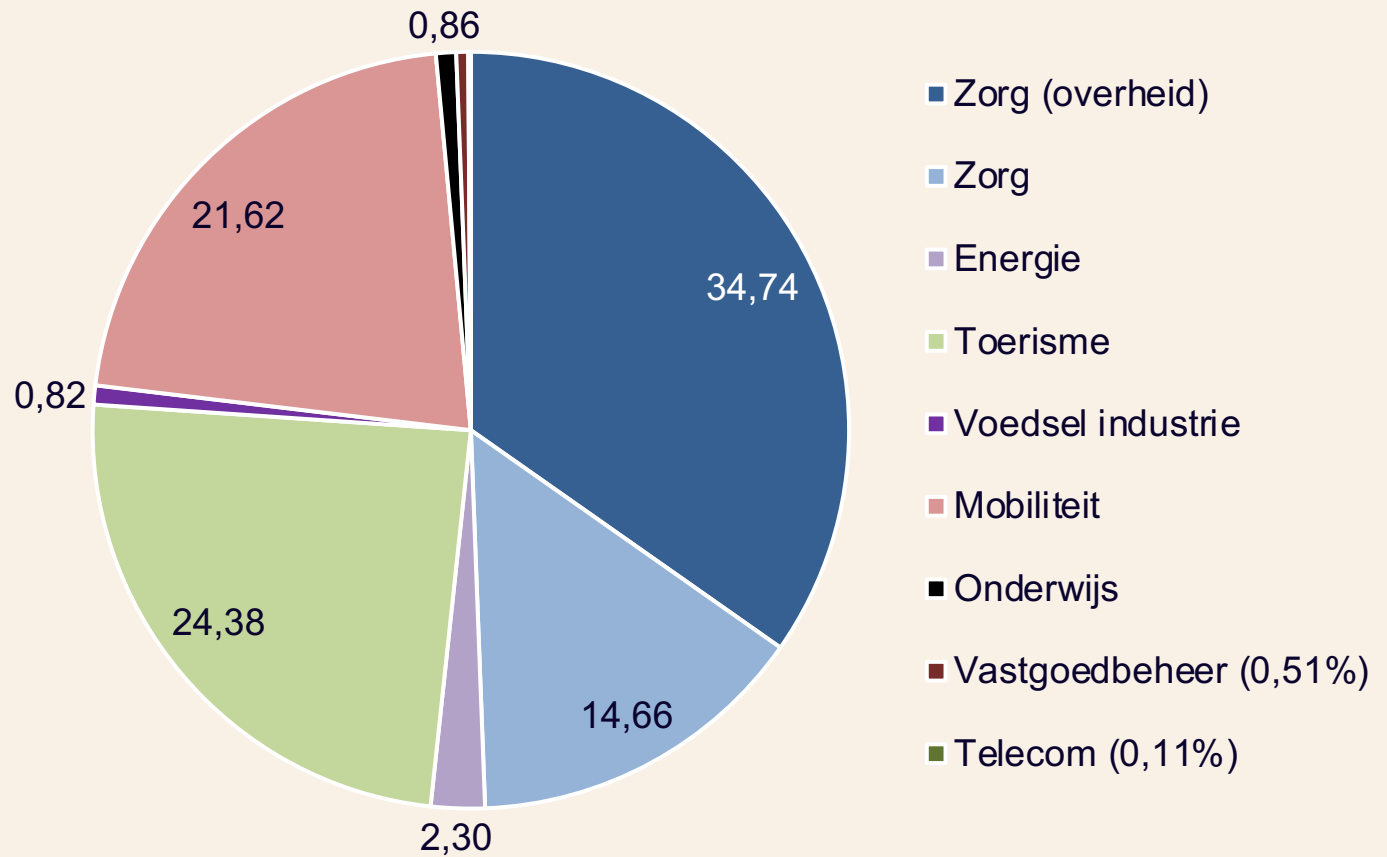
- De vastgoedobjecten hebben per 31 december 2020 een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 58.479 m².
- Per 31 december 2020 is 54.609 m² verhuurd.
- De bezettingsgraad is daarmee 93,4%.
- De objecten in Rotterdam (12,2% leegstand), Leeuwarden (25,2%) en Dokkum (100%) kennen leegstand.
- De verwachte bruto jaarlijkse huuropbrengst bedraagt per 31 december 2020 **EUR 5,0 miljoen**.
- Door COVID-19 staan de huuropbrengsten van de twee hotels (tijdelijk) onder druk. Een deel van de huur van de hotels is omzetafhankelijk.

4. Stand van zaken | Huuroverzicht

Master CV	Stad	Huurder	OTN	Huur-	Afwijking	Leegstand	Bezettings-	Jaarhuur	Contract
			31-12-20 in m ²	contract in m ²	met OTN in m ²	stand in m ²	graad in %	op jaarbasis in EUR	eindigt op
5	Leeuwarden	Stichting Gomarus College	3.909	431	-	987	74,8	n.r.	11-08-22
	Leeuwarden	Stichting Jeugdhulp Friesland		2.230	-			n.r.	31-08-22
		Axentrix B.V.		261	-			n.r.	31-12-23
		Vodafone Libertel B.V.		n.v.t.	n.v.t.			n.r.	31-12-29
6	Den Haag	Bureaus Jeugdzorg Haaglanden/ Zuid Holland	8.146	3.792	-	0	100,0	n.r.	31-12-26
		De Beek Groep B.V.		3.518	-			n.r.	31-01-39
		Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.		437	-			n.r.	31-12-24
		Negatieve afwijking OTN september 2020			399			n.v.t.	n.v.t.
8	Dokkum	-	1.365	-	-	1.365	0,0	n.v.t.	n.v.t.
9	Den Helder	Neptune Energy Netherlands B.V.	1.910	1.910	-	0	100,0	n.r.	31-08-21
10	Paterswolde	Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	6.350	6.350	-	0	100,0	n.r.	12-07-27
11	Doorwerth	Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	8.628	8.628	-	0	100,0	n.r.	13-07-30
12	Rotterdam	Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond	12.437	7.354	-	1.518	87,8	n.r.	30-09-24
		Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond		224	-			n.r.	31-12-24
		Vastgoed Beheer PG B.V.		3.341	-			n.r.	30-06-24
14	Arnhem	Stichting Reclassering Nederland	2.694	1.928	-	0	100,0	n.r.	31-05-29
		IrisZorg		766	-			n.r.	31-05-24
15	Groningen	Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.	13.040	13.040	-	0	100,0	n.r.	21-08-23
Totaal			58.479	54.210	399	3.870		5.004.187	
Totaal (bezettingsgraad, incl negatieve afwijking Den Haag)			100,0%	93,4%		6,6%			

4. Stand van zaken | Huurders

Huurders verdeeld over sectoren
(in %, per 31-12-2020)



4. Stand van zaken | Reeds verkocht

- AC Vastgoed Nederland C.V. heeft zes objecten verkocht.
- De netto verkoopprijs was met **EUR 12,89 miljoen**, circa **EUR 2,46 miljoen** hoger dan de taxatiewaarde eind 2017.

Verkoop	Netto verkoopprijs na aftrek kosten In EUR	Taxatiewaarde OTN 2017 In EUR	Afwijking verkoopprijs t.o.v. OTN 2017 In EUR	Winstdeling uitbetaald per verkoop In EUR	Winstdeling gereserveerd per verkoop In EUR
Q3 2019					
Haarlem	2.621.604	1.965.000	656.604	65.660	65.660
Almere	2.523.910	1.900.000	623.910	62.391	62.391
Q1 2020					
Groningen	2.099.643	1.900.000	199.643	-	-
Beilen	825.643	890.000	-/- 64.357	-	-
Heerenveen	1.113.772	1.380.000	-/- 266.229	-	-
Totaal	4.039.058	4.170.000	-/- 130.943	-	-/- 26.189
Q3 2020					
Amsterdam	3.703.824	2.400.000	1.303.824	130.382	130.382
Totaal	12.888.396	10.435.000	2.453.451	258.433	232.244

4. Stand van zaken | Intrinsieke waarde

- De intrinsieke waarde (**IW**) moet gecorrigeerd worden voor het deel van het eigen vermogen dat houders van het earn-out recht toekomt.
- Door de emissie van maximaal 3.000 participaties daalt de huidige IW.
- Onderstaand de berekening van de niet-gecontroleerde gecorrigeerde IW per participatie per 31-12-20: **EUR 6.757**
- De nominale waarde waarvoor u kunt inschrijven is **EUR 2.500**.

	in EUR	in EUR
Totale Intrinsieke Waarde		16.210.960
Klasse effecten: Participaties (Aantal)	1.780	
Gecontroleerde Intrinsieke Waarde per Participatie	9.107	
Correcties op het eigen vermogen (toekomend aan Earn-out Gerechtigden)		<u>-/- 4.182.996</u>
Totaal niet-gecontroleerde Gecorrigeerde Intrinsieke Waarde		12.027.964
Klasse effecten: Participaties (Aantal)	1.780	
Niet-gecontroleerde gecorrigeerde IW per Participatie	6.757	

5. Financiële informatie | Balans

	31-12-20 in EUR geaudit	31-12-19 in EUR geaudit	31-12-18 in EUR geaudit
Activa			
Vastgoedbeleggingen	53.247.735	61.495.000	61.475.000
Som der beleggingen	53.247.735	61.495.000	61.475.000
Vorderingen	1.244.737	1.426.941	2.276.852
Materiele vaste activa	0	37.500	0
Liquide middelen	3.812.952	3.637.530	1.080.283
	3.812.952	3.675.030	1.080.283
TOTAAL ACTIVA	58.305.424	66.596.971	64.832.135
Groepsvermogen	16.210.960	18.245.418	11.715.961
Voorzieningen	813.073	564.515	382.071
Schulden aan kredietinstellingen	37.526.839	42.878.232	45.790.122
Overige schulden	1.792.968	1.792.968	0
Langlopende schulden	39.319.807	44.671.200	45.790.122
Kortlopende schulden	1.961.584	3.115.838	6.943.981
TOTAAL PASSIVA	58.305.424	66.596.971	64.832.135

5. Financiële informatie | W&V-rekening

	2020 in EUR	2019 in EUR	2018 in EUR
	geaudit	<i>Pro-forma</i> geaudit	<i>Samengesteld</i> geaudit
Opbrengst uit beleggingen			
Bruto huuropbrengsten	4.951.071	5.852.798	-
Doorberekende servicekosten	224.480	219.343	-
Servicekosten	-346.024	-358.491	-
Exploitatiekosten	-690.272	-634.213	-
Totaal opbrengst uit beleggingen	4.139.255	5.079.437	6.015.097
Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	1.496.344	1.863.290	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	-3.503.363	2.613.906	13.164.031
Overige bedrijfsopbrengsten	109.721	0	0
Som der bedrijfsopbrengsten	2.241.957	9.556.633	19.179.128
Lasten in verband met beheer van beleggingen	-170.540	-146.683	-491.038
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.084.559	-4.149.463	43.127.767
Overige bedrijfskosten	-911.165	-1.283.039	-2.864.028
Som der bedrijfskosten	-4.166.264	-5.579.185	39.772.701
Resultaat voor belastingen	-1.924.307	3.977.448	58.951.829
Belastingen	-110.151	-54.393	-29.163
Resultaat	-2.034.458	3.923.055	58.922.666

6. Kosten | Overzicht in prospectus

Kostensoort	Karakter	Initieel	Doorlopend	Incidenteel
		ex. BTW	ex. BTW	ex. BTW
		In EUR	In EUR	In EUR
Structurering	Initieel	75.000	-	-
Fund Management Fee	Doorlopend	-	161.370	-
Asset Management Fee	Doorlopend	-	161.370	-
Verhuurbemiddelingsfee	Incidenteel	-	-	0
Verkoopvergoeding	Incidenteel	-	-	1.018.313
Winstdelingsvergoeding	Incidenteel	-	-	106.990
Property Management fee	Doorlopend	-	150.750	-
Master Stichtingen	Doorlopend	-	45.000	-
Administrateur	Doorlopend	-	195.000	-
Juridisch & fiscaal advies	Initieel/Incidenteel	167.500	-	155.000
Verzekering	Doorlopend	-	129.490	-
Marketing	Initieel	35.000	-	-
Kosten toezicht	Initieel/doorlopend	22.500	10.000	-
Accountant	Doorlopend	-	81.250	-
AIFMD-Bewaarder	Doorlopend	-	40.000	-
Taxaties	Doorlopend	-	27.325	-
Bankkosten	Doorlopend	-	35.000	-
Buitengewone kosten	Incidenteel	-	-	-
Exit fee	Eenmalig	-	-	578.000
		300.000	1.036.555	1.858.302

7. Risico | factoren (1)

- Risico's in verband met de aard van de participaties, zoals de bepaalde verhandelbaarheid en langere looptijd dan drie jaar;
- Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van participaties, zoals meer thuiswerken of lagere bezettingsgraden van vergaderruimtes en hotelkamers als gevolg van een pandemie (COVID-19). Ook kunnen verhuurprijzen dalen, de leegstand oplopen of de rente stijgen;
- Toegenomen onzekerheid omtrent taxatiewaarden door onzekere marktomstandigheden;
- Meer of kostbaarder onderhoud dan verwacht of schade die niet verzekerd is;
- Huurders die de huur niet betalen of dienstverleners die geen diensten meer willen/kunnen verlenen.

7. Risico | factoren (2)

- Risico's in verband met de financiële situatie zoals het niet meer kunnen voldoen aan de financieringsconvenanten of het niet kunnen herfinancieren van de vastgoedportefeuille tegen vergelijkbare voorwaarden;
- Verkoop van illiquide vastgoedobjecten duurt langer dan verwacht;
- Onvoldoende liquiditeit om de gevolgen van onverwachte gebeurtenissen op te vangen;
- De afhankelijkheid van een aantal huurders van overheidssubsidies;
- Wijzigingen in fiscale wetgeving;
- Duurzaamheidsrisico's zoals energie labels die niet aangepast kunnen worden;
- Risico's met betrekking tot belangenconflicten.

8. Samenvatting | Kenmerken

- U kunt in het vervolg op de oude CV's meedoen om zo van de korting van **EUR 11 miljoen** van de afkoop op de taxatie te profiteren.
- U mag **inschrijven tot ca. 10% van de oorspronkelijke inleg** in de oude CV's. U mag ook met minder inschrijven dan die 10%.
- Van de 15 objecten zijn inmiddels zes objecten verkocht. De huidige **bezettingsgraad is 93,4%** en de jaarlijkse bruto huur ca EUR 5 miljoen.
- De verwachte looptijd is **drie jaar**.
- Het **eigen vermogen** is per 31-12-2020 circa **EUR 16,2 miljoen**, bijna **2,1x** de maximale omvang van de tweede emissie van EUR 7,5 miljoen.
- Dit is hetzelfde als **EUR 5.400** per participatie per 31-12-2020 ten opzichte de uitgifteprijs van **EUR 2.500** per participatie.
- Veel huurders zijn actief in de zorg. De portefeuille heeft ook exposure richting de hotelsector en mobiliteit (leasemaatschappij).

9. Deelnemen | De procedure

- Inschrijfformulier met bijlagen bestaande uit:
 - Inschrijfformulier
 - Kopie legitimatiebewijs
 - Kopie bankafschrift
 - FATCA formulier
- Tijdspad emissie:
 - Start emissie 8 september 2021

10. Rondvraag

11. Sluicing

Meer | Informatie?

- Wilt u meer informatie ontvangen, vraag dan het prospectus met bijlagen en inschrijfformulier kosteloos aan via info@arconacapital.com of (020) 82 04 720.
- Het algemeen verkrijgbare Prospectus kunt u downloaden via www.acvastgoednederland.nl/prospectus.
- Voor deze tweede emissie zijn maximaal 3.000 participaties beschikbaar.

Contact | details

Arcona Capital Fund Management B.V.

Entree 55 - 11^e verdieping

1101 BH AMSTERDAM

T: +31(0)20 82 04 720

E-mail: info@arconacapital.com

www.acvastgoednederland.nl

