



Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund

Jaarverslag 2025

achmea 
Investment Management



Inhoud

1	Algemene Informatie	3
2	Profiel	4
3	Verslag van de beheerder	6
3.1	Algemene terugblik op de financiële markten 2025	6
3.2	Algemene vooruitblik op de financiële markten 2026	6
3.3	Economische ontwikkelingen	7
3.4	Financiële markten	9
3.5	Beleggingsbeleid	10
3.6	Verwachtingen	10
3.7	Kerncijfers	11
3.8	Voornaamste risico's en onzekerheden	12
3.9	Beleggingsbeleid komend jaar	13
3.10	Maatschappelijk Verantwoord Beleggen	13
3.11	Verklaring omtrent de bedrijfsvoering	14
3.12	Beloningsbeleid beheerder	14
3.13	Beloningsbeleid externe vermogensbeheerder	16
4	Jaarrekening	17
4.1	Balans	18
4.2	Winst-en-verliesrekening	19
4.3	Kasstroomoverzicht	20
4.4	Grondslagen	21
4.5	Toelichting op de balans	24
4.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
4.7	Overige informatie	31
5	Overige gegevens	33
5.1	Resultaatbestemming	33
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	34
6	Bijlage 1	39
6.1	Effectenportefeuille per 31 december 2025	39

1 Algemene Informatie

Beheerder

Achmea Investment Management B.V. (hierna: Achmea IM), gevestigd te Zeist, beheert de effecten van het fonds in overeenstemming met de Voorwaarden van Beheer en Bewaring. De beheerder is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 18059537.

Juridisch eigenaar

Stichting juridisch eigenaar Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund.

Bewaarder

Northern Trust Global Services Ltd.

Fondsadministrateur

CACEIS Bank, Netherlands Branch.

Adres

Handelsweg 2
3707 NH Zeist

Internetadres

www.achmeainvestmentmanagement.nl

Accountant

EY Accountants B.V.
Wassenaarseweg 80
2596 CZ Den Haag

2 Profiel

Structuur

Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund (hierna: het fonds) is een besloten fonds voor gemene rekening met een open-end karakter. Een fonds voor gemene rekening heeft geen rechtspersoonlijkheid, maar is een overeenkomst tussen de beheerder en de participanten in het fonds, waarbij de beheerder voor rekening en risico van de participanten gelden belegt in effecten die op naam van de juridisch eigenaar voor de participanten worden bewaard (voorwaarden van beheer en bewaring).

Het fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het fonds valt onder wettelijk toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Achmea Investment Management B.V. (hierna: Achmea IM) is de beheerder van het fonds. Deze beschikt over een AIFMD-vergunning van de toezichthouder.

De beheerder kan haar beheer- en beleggingstaken opdragen aan gespecialiseerde externe vermogensbeheerders op grond van nauw omschreven mandaten. De beheerder beoordeelt de prestaties van de externe vermogensbeheerder en controleert de naleving van het mandaat.

De beheerder kan de effecten in bewaring (custody) geven bij één of meerdere bankinstellingen die een goede reputatie hebben als (internationale) custodian.

Bewaarder

De bewaarder (depository) van het fonds is Northern Trust Global Services Ltd. De bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het fonds. De bewaarder is tevens verantwoordelijk voor de monitoring van cashflows en de verificatie van eigendom van de vermogensbestanddelen van de beleggingsentiteit. Er vindt geen delegatie van taken door de bewaarder plaats.

Participanten

Een participant kan uitsluitend een pensioenfonds, een pensioenuitvoerder, een verzekeraar gevestigd in of buiten Nederland, een pensioeninstelling uit een andere lidstaat als bedoeld in de Pensioenwet, een daarmee vergelijkbare instelling, ongeacht naar het recht van welk land de instelling is opgericht en ongeacht in welk land de instelling is gevestigd, mits het betreft een gekwalificeerde belegger als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft en/of een participant die deelneemt voor een tegenwaarde van tenminste EUR 100 duizend.

Participaties

Participaties luiden op naam en zijn, behoudens inkoop door de beheerder, niet overdraagbaar en zijn niet vatbaar voor verpanding of vestiging van enig ander beperkt recht van welke aard dan ook. De beheerder geeft geen participatiebewijzen uit. De beheerder houdt een administratie bij van de totale nettovermogenswaarde (intrinsieke waarde) van het fonds, van de intrinsieke waarde per participatie, van het aantal participaties per participant en van de totale intrinsieke waarde per participant (participatieregister). De beheerder geeft krachtens en in overeenstemming met de toetredingsovereenkomst of het bericht van bijschrijving respectievelijk het bericht van uittreding participaties uit respectievelijk lost participaties in, zowel in natura als in geld. Per de value determination date bepaalt de beheerder het aantal respectievelijk het bedrag aan uit te geven respectievelijk in te lossen participaties op basis van de berekende intrinsieke waarde. De intrinsieke waarde wordt vastgesteld in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen van het fonds en wordt maandelijks (value determination date), berekend. De beheerder kan kosten in verband met de aan- of verkoop van effecten, voor zover deze aan- of verkoop voortvloeit uit of valt te herleiden tot de uitgifte of inkoop van participaties (transactiekosten), in rekening brengen aan de toe-respectievelijk uittredende participant.

Doelstelling en beleggingsbeleid

Het fonds is gevormd met het doel om collectief voor rekening en risico van de participanten direct of indirect te beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die beleggen in commercieel Europees vastgoed.

Benchmark

Er wordt geen benchmark gehanteerd.

Dividendbeleid

Het fonds keert geen dividenden uit, zodat de behaalde resultaten volledig worden herbelegd.

Fiscale positie

Het fonds is fiscaal transparant, dat wil zeggen dat het fonds niet zelfstandig is onderworpen aan vennootschapsbelasting. De activa en verplichtingen en de resultaten van het fonds worden toegerekend aan en belast bij de individuele participanten naar rato van hun participaties in het fonds. De heffing van winstbelasting is afhankelijk van hun individuele fiscale positie.

Toe- en uittredingskosten

De beheerder kan kosten in verband met de aan- of verkoop van effecten, voor zover deze aan- of verkoop voortvloeit uit of valt te herleiden tot de uitgifte of inlossing van participaties (transactiekosten), in rekening brengen aan de toe- respectievelijk uittredende participant. De voor toetreding (uitgifte van participaties) gehanteerde opslag en de voor uittreding (inlossing van participaties) gehanteerde afslag bedragen beide 0,0%.

Aanvangsdatum

Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd op 1 oktober 2015.

3 Verslag van de beheerder

3.1 Algemene terugblik op de financiële markten 2025

Handelsheffingen domineren in de eerste helft van 2025

De aankondiging van Amerikaanse invoerheffingen op “Liberation Day” zorgden voor een schokgolf. De handelsheffingen waren hoger en uitgebreider dan in eerste instantie werd verwacht. Zo zouden er hoge wederkerige heffingen gaan gelden voor de landen waar de Verenigde Staten een groot handelstekort mee hebben. Als tegenreactie stelden verschillende landen importtarieven in op Amerikaanse goederen. Hiermee escaleerde de handelsoorlog. Dit zorgde voor een paniecreactie op de financiële markten. Uiteindelijk werden na bilaterale onderhandelingen de meeste handelsheffingen afgezwakt. Hierdoor herstelden de financiële markten snel en viel de macro-economische schade per saldo mee. Dit neemt niet weg dat het huidige geschatte Amerikaanse heffingsstarief op het hoogste niveau ligt sinds de jaren dertig van de vorige eeuw.

Geopolitiek in de schijnwerper

De (geo)politieke risico's zijn de afgelopen jaren toegenomen. Dat was ook in 2025 het geval. Het conflict in het Midden-Oosten dreigde te escaleren, toen Israël de aanval opde op Iraanse nucleaire installaties. De Verenigde Staten namen later ook deel aan het conflict. Amerikaanse B-2 stealth-bommenwerpers werden ingezet om de ondergrondse nucleaire faciliteiten van Iran te neutraliseren. Ondanks de nodige ophef escaleerde het conflict niet verder. De effecten op de financiële markten waren beperkt en van korte duur. Ook andere conflicten, zoals de oorlog in Oekraïne, blijven voortduren. Interne conflicten, zoals de Amerikaanse shutdown van federale overheidsdiensten, beïnvloedden eveneens de beleggingsomgeving. Ook in Europa is geregeld sprake van politieke onrust. Kredietbeoordelaars verlaagden de kredietwaardigheid van Frankrijk mede doordat de Franse overheid de begroting niet op orde krijgt.

Economische groei blijft op peil, inflatie nog te hoog

De wereldwijde economische groei bleef in 2025 op peil. Naar verwachting van het Internationaal Monetair Fonds (IMF) komt de groei uit op 3,2%, wat 0,1 procentpunt lager is dan het jaar ervoor. De handelsheffingen en geopolitieke risico's zorgden niet voor een groeischok waarvoor werd gevreesd. De inflatie stabiliseerde, maar lag in 2025 nog steeds boven de doelstelling van centrale banken. Toch versoepelden de Fed en de ECB het monetaire beleid. In de Verenigde Staten koelde de arbeidsmarkt af, waardoor de Fed de beleidsrente in de tweede helft van het jaar in drie stappen verlaagde naar de bandbreedte van 3,5% tot 3,75%. De ECB verlaagde de depositorente in de eerste helft van het jaar in vier stappen naar 2%.

3.2 Algemene vooruitblik op de financiële markten 2026

Economische groei zet door in 2026

De groeiverwachting voor de wereldwijde economie is vergelijkbaar met die van 2025. Het IMF verwacht een economische groei van ruim 3% voor 2026. De inkoopmanagersindices in de Verenigde Staten en de eurozone duiden dan ook op een stabiele economische expansie in de komende maanden. Tegelijkertijd wordt het monetaire beleid in de Verenigde Staten waarschijnlijk verder versoepeld. De Amerikaanse arbeidsmarkt koelt af, maar voor een forse economische neergang wordt nog niet gevreesd. In de eurozone kan de economie profiteren van de hogere investeringsbereidheid in defensie en infrastructuur. De verwachte groei in de opkomende landen ligt hoger dan in de ontwikkelde landen. In China staat de economische groei onder druk, maar het groeipercentage ligt nog altijd hoger dan in de ontwikkelde landen. De belangrijkste risico's zijn een nieuwe opleving van de handelsoorlog, escalatie van geopolitieke spanningen en oplaaiende inflatie.

Meer renteverlagingen in de Verenigde Staten, ECB maakt pas op de plaats

De inflatie is gedaald, maar ligt nog steeds boven de doelstelling van de centrale banken. In de Verenigde Staten is de inflatie iets hoger en hardnekkiger dan in de eurozone. In 2025 hebben de Fed en de ECB de beleidsrentes verlaagd. De verwachting is dat de Fed nog een aantal renteverlagingen in 2026 zal doorvoeren, zeker ook omdat in mei een nieuwe Fed-voorzitter begint, aangezien de termijn van de huidige voorzitter Jerome Powell afloopt. President Donald Trump zal naar verwachting iemand aanstellen die voorstander is van een soepeler monetair beleid. De ECB zal naar verwachting de beleidsrente handhaven. De inflatie is onder controle en de ECB heeft aangegeven de rente passend te vinden voor de huidige economische omgeving. Het beleid is data-afhankelijk. Indien de inflatierisico's weer opslaan of de economische groei wegzakt, kan het monetaire beleid worden aangepast.

Handelsoorlog blijft risico voor de wereldhandel

Een nieuwe opleving van de handelsoorlog blijft een belangrijk risico voor de wereldeconomie. De in 2025 ingevoerde handelshellingen hebben geleid tot de hoogste heffingen sinds de jaren dertig van de vorige eeuw. De onduidelijkheid over toekomstige tarieven in 2026 blijft dus groot. Per saldo blijven de handelsspanningen groot en is de kans op nieuwe heffingen en tegenmaatregelen aanzienlijk. Dit blijft een belangrijk risico voor de wereldhandel. Ook de geopolitieke risico's blijven groot. Maar geopolitieke risico's hebben vaak nauwelijks een blijvend effect op de financiële markten, tenzij dit leidt tot een verandering in het economische regime. Een opleving van de inflatie in 2026 is een ander risico, zeker nu er grote druk op de Amerikaanse centrale bank wordt uitgeoefend om het monetaire beleid verder te versoepelen. Tegelijkertijd blijven overheden grote begrotingstekorten lopen, wat kan leiden tot onrust op de obligatiemarkten.

Geopolitieke ontwikkelingen in het Midden-Oosten

De geopolitieke ontwikkelingen in het Midden-Oosten, in het bijzonder de situatie in Iran, blijven een bron van verhoogde onzekerheid voor de financiële markten. Eventuele escalaties kunnen leiden tot volatiliteit in energieprijzen, inflatieverwachtingen en valutamarkten. Dit kan indirect invloed hebben op de rendementen van de portefeuille, met name via de grondstoffen-, obligatie- en aandelenmarkten. Hoewel er geen directe blootstelling is aan Iraanse activa kunnen tweede-orde effecten, zoals verstoringen in de mondiale toeleveringsketens en risicopremies, impact hebben op de beleggingsresultaten. Het fonds blijft de ontwikkelingen nauwgezet monitoren en waar nodig de positionering aanpassen. Ondanks een onlangs afgesproken broos akkoord, is de onvoorspelbaarheid van geopolitieke gebeurtenissen groot en kan de uiteindelijke impact op toekomstige rendementen afwijken van de huidige verwachtingen.

3.3 Economische ontwikkelingen

De wereldeconomie groeide in 2025 naar verwachting minder snel dan in voorgaande jaren. De Wereldbank verwachtte dat de groei van het wereld-BBP uitkomt rond circa 2,3 % in 2025 (1,9% voor de Verenigde Staten, 1,1% voor Europa en 1,0% voor Japan). Deze groeivertraging werd toegeschreven aan toegenomen handelsspanningen, hogere tarieven en grotere beleids- en geopolitieke onzekerheid, die de investeringen en internationale handel drukten. De Wereldbank rekende voor 2025 met een verwachte economische groei voor opkomende markten van 3,8%, bijna 2% punt boven de groei van de Verenigde Staten. De wereldwijde inflatie bedroeg in 2025 gemiddeld 4,2%. Ondanks economische uitdagingen en importheffingen toonden veel landen veerkracht, met een sterke daling in de Verenigde Staten (naar 2,7%) en een lagere inflatie in de eurozone (rond 2,1% - 3,0%). De inflatie is vorig jaar verder afgenomen door dalende energie- en voedselprijzen, een herstel in de toeleveringsketens en de na-ijleffecten van krap monetair beleid.

Europa

Uit de cijfers van Eurostat over 2025 blijkt dat de feitelijke economische ontwikkeling in Europa grotendeels het beeld van lage maar stabiele groei bevestigde, maar iets zwakker uitviel dan veel verwachtingen. De reële economische groei in de EU kwam in 2025 uit op ongeveer 1,5%, na 1,1% in 2024. Dit wijst op een voorzichtig herstel, maar duidelijk onder het langjarig gemiddelde. Binnen Europa waren er bovendien grote verschillen: sommige kleinere economieën groeiden relatief sterk, terwijl grote economieën zoals Duitsland nauwelijks groei lieten zien.

Wat betreft inflatie laten de Eurostat-cijfers zien dat deze in 2025 inderdaad verder is afgekoeld en zich stabiliseerde rond het niveau dat beleidsmakers nastreven. De inflatie in de eurozone schommelde gedurende het jaar tussen ongeveer 1,9% en 2,5%, terwijl deze in de hele EU tussen 2,2% en 2,8% lag. Aan het einde van het jaar kwam de inflatie in de eurozone uit op circa 1,9%, en rond 2,3% in de EU. Dit bevestigt dat de sterke inflatie uit eerdere jaren grotendeels onder controle was gebracht, al bleef prijsdruk in sectoren zoals diensten relatief hoog.

Daarnaast tonen de cijfers aan dat de economie wel groeide, maar beperkt. Kwartaalgroei bleef laag (rond 0,2–0,3% per kwartaal) en indicatoren zoals industriële productie en economisch vertrouwen lieten gemengde signalen zien. Tegelijk bleef de arbeidsmarkt redelijk sterk, met licht stijgende werkgelegenheid en dalende werkloosheid. Al met al schetsen de Eurostat-data voor 2025 een beeld van een stabiele maar trage economie met inflatie die grotendeels is genormaliseerd, wat in grote lijnen overeenkomt met – en deels zelfs iets zwakker is dan – de eerdere verwachtingen van de Wereldbank.

De economische ontwikkelingen in Duitsland in 2025 laten een beeld zien van aanhoudende zwakte met beperkt herstel, volgens cijfers van onder andere Eurostat en de Wereldbank. Ten eerste bleef de economische groei in Duitsland in 2025 zeer beperkt. Na een zwak 2024 groeide de economie slechts marginaal (rond of net boven de 0%), waarmee Duitsland tot de zwakst presterende grote economieën van Europa behoorde. De belangrijkste oorzaken waren een zwakke industriële sector, lage exportgroei en terughoudende investeringen. Vooral de industrie – traditioneel de motor van de Duitse economie – had te maken met hoge energiekosten, afnemende buitenlandse vraag en structurele concurrentiedruk, onder andere vanuit Azië.

Voor Frankrijk liet 2025 een iets gunstiger economisch beeld zien dan Duitsland, al bleef de groei ook hier gematigd. Volgens cijfers van onder andere Eurostat groeide de Franse economie met ongeveer 1% tot 1,3%, gedragen door binnenlandse consumptie en overheidsuitgaven. In tegenstelling tot Duitsland was Frankrijk minder afhankelijk van industrie en export, waardoor het minder hard werd geraakt door de zwakke wereldhandel. Toch bleef de groei beperkt door terughoudende investeringen en een nog altijd onzeker economisch klimaat.

De inflatie in Frankrijk daalde in 2025 verder en kwam uit op circa 2%, in lijn met de eurozone en het beleid van de Europese Centrale Bank. Lagere energieprijzen speelden hierin een belangrijke rol, terwijl ook overheidsmaatregelen om prijzen te dempen effect hadden. Net als in andere Europese landen bleef de kerninflatie iets hoger, vooral door stijgende lonen en prijsdruk in de dienstensector. Hierdoor verbeterde de koopkracht van huishoudens geleidelijk, wat de consumptie ondersteunde.

Een van de sterkste groeiers was Polen, met een economische groei van circa 3% of hoger. Dit werd vooral gedreven door sterke binnenlandse consumptie, stijgende lonen en investeringen (mede gefinancierd door EU-fondsen). Ook Roemenië en Hongarije lieten relatief hoge groeicijfers zien, hoewel daar soms meer macro-economische risico's tegenover stonden, zoals hogere inflatie en begrotingstekorten. Deze landen profiteerden van een inhaaleffect en een grotere groeidynamiek dan West-Europa.

Daarnaast presteerden enkele kleinere economieën in Zuid- en Noord-Europa goed. Spanje groeide bijvoorbeeld rond de 2%, mede dankzij sterk herstel in toerisme en diensten. Ook Portugal liet solide groei zien, ondersteund door export en toerisme.

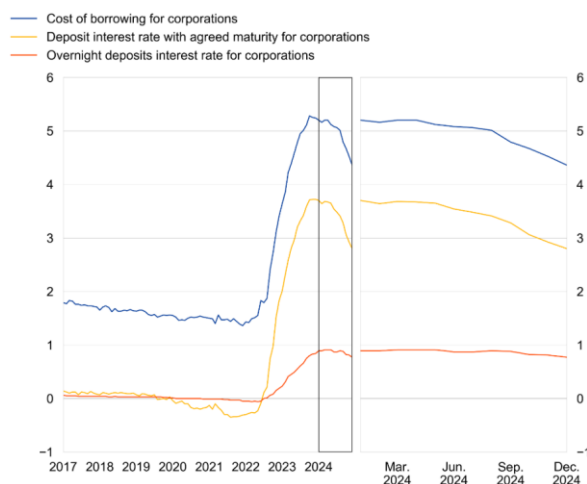
Samengevat waren het in 2025 vooral landen met sterke binnenlandse vraag, EU-investeringen of een bloeiende dienstensector (zoals toerisme) die het beste presteerden. De economische kopgroep bestond dus niet uit de grootste economieën, maar juist uit landen die flexibeler groeiden en minder afhankelijk waren van zware industrie en export.

3.4 Financiële markten

Vastgoedmarkten worden voor een groot deel gedreven door rentes. Eind 2021 zijn de Europese Centrale Bank (ECB) begonnen met het verhogen van de rentetarieven om de inflatie te helpen terugdringen. En met succes. De inflatie is sterk gedaald en de inflatiedruk is dusdanig afgenomen dat de ECB de rentes verder heeft verlaagd. Aan het begin van 2025 lag de depositorente nog rond de 3%, maar al in de eerste maanden werden meerdere renteverlagingen doorgevoerd. Dit was mogelijk doordat de inflatie in de eurozone duidelijk was gedaald richting de doelstelling van ongeveer 2%.

Bank interest rates on new loans to, and deposits from, euro area corporations

(percentages per annum)



Bron: Euro area bank interest rate statistics: December 2024

Gedreven door de dalende rentes, trok het beleggingsvolume in de Europees vastgoedmarkt over geheel 2025 aan. Volgens cijfers van CBRE liet 2025 een duidelijk herstel zien in de Europese vastgoedbeleggingsmarkt, na een zwakke periode in de jaren daarvoor.

Allereerst steeg het totale beleggingsvolume in Europees commercieel vastgoed in 2025 tot ongeveer € 245 miljard. Dit betekende een toename van circa 13% ten opzichte van 2024, wat wijst op een herstellende markt. De groei werd vooral zichtbaar in de tweede helft van het jaar: alleen al in het vierde kwartaal werd ongeveer €88 miljard geïnvesteerd, een duidelijke versnelling ten opzichte van eerder in het jaar. Dit laat zien dat het vertrouwen onder beleggers geleidelijk terugkeerde.

Dit herstel werd gedreven door verbeterde marktomstandigheden. Lagere rentes, betere financieringsmogelijkheden en meer liquiditeit zorgden ervoor dat transacties weer op gang kwamen. Ook begon het prijsverschil tussen kopers en verkopers (de zogeheten “bid-ask spread”) kleiner te worden, waardoor deals makkelijker tot stand kwamen. Tegelijk bleef het herstel geleidelijk en nog onder historische niveaus, aangezien het totale volume nog steeds lager lag dan het gemiddelde van vóór 2022.

Tot slot waren er duidelijke verschillen tussen sectoren. Residentieel vastgoed (“living”) was de meest populaire beleggingscategorie, gevolgd door kantoren en logistiek vastgoed. Dit weerspiegelt een verschuiving richting stabielere en meer vraag gedreven segmenten. Samengevat kan 2025 worden gekenmerkt als een jaar van voorzichtig herstel in vastgoedbeleggingsvolumes, waarbij het investeringsniveau weer groeide, maar de markt nog niet volledig terug was op het oude niveau.

3.5 Beleggingsbeleid

Dit fonds is gelanceerd in 2015 en investeert in open-end fondsen met een relatief laag risicorendementsprofiel. Ultimo 2025 belegt de pool in zeven pan-regionale vastgoed-fondsen; twee multi-sectorfondsen en vijf sectorspecifieke fondsen, waarvan twee winkelfondsen, twee woningfondsen en één fonds in logistiek vastgoed. In één van de woningfondsen dient nog een deel van het gecommiteerde kapitaal afgeroepen te worden afgeroepen door de fondsmanager. Afgelopen jaar heeft er één mutaties in het fondsmanager bestand voorgedaan welke in 2026 geëffectueerd zal worden. Te weten het ontslag van een woningmanager en her allocatie van het belegd vermogen bij de andere woningmanager.

3.6 Verwachtingen

Uitgaande van ongewijzigd economisch beleid in ontwikkelde landen, zal de groei in 2025-26 in deze groep naar verwachting gemiddeld ongeveer 1,7% bedragen, aldus de Wereldbank. De economische groei lijkt daarmee te stabiliseren rond dit niveau. De inflatie lijkt wereldwijd te matigen zonder een substantiële vertraging in de belangrijkste economieën. De Wereldbank is van mening dat het bescheiden herstel in Europa en Japan tegenwicht kan bieden aan een eventuele groeivertraging in de Verenigde Staten. Hoewel de totale groei volgens de prognoses in lijn is met eerdere prognoses, zal de activiteit in 2025-26 naar verwachting gemiddeld toch nog zwakker zijn in bijna 60 procent van de ontwikkelde economieën dan eerder werd aangenomen. De wereldwijde economische groei wordt dus met name gedragen door de Verenigde Staten.

De vooruitzichten voor economische groei binnen Europa zijn minder positief dan vorig jaar. Dit komt in grote mate doordat rentestanden hoger blijven dan initieel verwacht. Daarnaast staat het vertrouwen van Europese consumenten, ondanks dat het zich gedeeltelijk heeft hersteld, in historisch perspectief nog op een laag niveau. Dit maakt duidelijk dat de concurrentiepositie van veel Europese landen onder druk staat. Om de concurrentiepositie te verbeteren ten opzichte van andere continenten moet het vooral worden gezocht in innovatie en productiviteitsverhoging, waar tot op heden met de ontwikkelingen van AI, Europa nog achter lijkt te blijven. Net als Nederland heeft een aantal Europese economieën met het grote aantal hightech- en life science-bedrijven wel een sterke troef in handen.

Door de lagere rentes en het aantrekkelijke investeringsklimaat, is de breed gedragen consensus dat een lange periode van negatieve herwaardingen tot een einde zijn gekomen. Zo laten de belangrijkste vastgoedindices, o.a. de MSCI en INREV, zien dat negatieve rendementen weer positief worden. Gemiddeld genomen wordt wel een positief jaar verwacht in termen van beleggingsvolumes, positieve herwaardingen en huurgroei op de beste locaties voor duurzame gebouwen. Maar de verwachtingen voor de Europese vastgoedmarkt zijn wisselend, met name tussen sectoren en locaties zijn sterke verschillen. De druk zal met name op de kantorensector blijven bestaan, waar de trend van het thuiswerken sinds de pandemie nog altijd zijn sporen nalaat. De vraag naar hoogwaardige duurzame kantoren op goed gelegen locaties die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer blijft hoog, waar huren groeien. Maar veel locaties daarbuiten hebben last van dalende vraag en negatieve huurgroei(-verwachtingen). Daarentegen presteert de markt voor winkelvastgoed na jaren van negatief sentiment goed. Veel overaanbod is uit de markt door netto opname en herontwikkelingen en ontstaat een gezondere balans tussen vraag-aanbod. De verwachting is dat dit herstel gestaag doorzet. Van alle sectoren heeft de woningmarkt de snelste prijsherziening gekend over 2025 en in het bijzonder in Nederland. De enorme krapte op de Europese woningmarkten blijven de leegwaardes van woningen omhoogstuwten. En hoewel huren in veel landen de afgelopen jaren (gedeeltelijk) gereguleerd waarmee overheden trachten de betaalbaarheid te waarborgen, blijven huren groeien en de woningmarkt interessant voor investeerders. De trend van sec huurwoningen in bezit houden begint wel te kantelen in het voordeel van de portefeuilles die gedeeltelijk privatiseren. Leegwaardes zijn dusdanig hoog en regulering steeds stringenter, dat managers extra rendement nastreven door woningen die vaak ook niet aan hoge duurzaamheidscriteria voldoen te verkopen aan particulieren.

Tot slot worden voor 2026 voor core vastgoed positieve rendementen verwacht, met name gedreven door relatief hoge directe rendementen (c. 3-5%) en beperkte positieve indirecte rendementen (c. 1-3%).

3.7 Kerncijfers

	2025	2024	2023	2022	2021
Participaties					
Totaal intrinsieke waarde (in duizenden euro's)	1.061.621	1.015.786	943.830	1.037.471	793.908
Uitstaande participaties (aantal)	780.958	785.572	746.781	740.862	537.782
IW per participatie (in euro's)	1.359,38	1.293,05	1.263,87	1.400,36	1.476,26
Resultaat (bedragen in duizenden euro's)					
Direct resultaat	36.649	36.477	34.165	14.519	2.981
Waardeveranderingen beleggingen	18.789	-10.008	-132.254	-85.208	81.569
Bedrijfslasten	3.332	3.481	3.426	4.557	3.464
Resultaat	52.106	22.988	-101.515	-75.246	81.086
Per participatie (bedragen in euro's)					
Direct resultaat	46,59	46,54	45,91	23,19	5,62
Waardeveranderingen beleggingen	23,89	-12,77	-177,72	-136,07	153,79
Bedrijfslasten	4,24	4,44	4,60	7,28	6,53
Resultaat	66,24	29,33	-136,41	-120,16	152,88
Rendement					
Nettorendement	5,13%	2,31%	-9,75%	-5,14%	11,05%

Het resultaat per participatie is berekend op basis van het gemiddeld aantal uitstaande participaties gedurende de verslagperiode, uitgaande van de intrinsieke waarde op maandbasis.

Het rendement is de time weighted rate of return berekend op dagbasis.

3.8 Voornaamste risico's en onzekerheden

Hierna wordt een aantal relevante risicofactoren besproken. Beleggen en het doen van transacties in financiële instrumenten gaan gepaard met financiële risico's. De volgende risico's worden onderscheiden: marktrisico, valutarisico, kredietrisico, kasstroomrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, uitbestedingsrisico, operationeel risico en IT risico. Voor een uitgebreide kwantitatieve toelichting op de financiële risico's, verwijzen wij naar de toelichtingen in de jaarrekening onder paragraaf risicobeheer.

Marktrisico

Marktrisico is het risico dat de waarde van financiële instrumenten, met name niet-beursgenoteerde vastgoedaandelen, verandert als gevolg van veranderingen in de desbetreffende marktprijzen. Het fonds belegt indirect (via niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen) in Europees vastgoed. Het marktrisico wordt beheerst door het aanbrengen van een goede spreiding van de (onderliggende) vastgoedportefeuille naar landen en sectoren (winkels, kantoren, bedrijfsruimten en woningen). Het risicoprofiel van de portefeuilles is duidelijk vastgelegd in de overeenkomsten met de managers van de vastgoedfondsen. De uitvoering van de mandaten wordt voortdurend gemonitord en bewaakt.

Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de waarde van financiële instrumenten verandert als gevolg van veranderingen in valutakoersen. Het fonds belegt indirect (via vastgoedfondsen) voornamelijk in netto activa (vastgoedbeleggingen minus de financiering met schuldinstrumenten) in euro's. Een klein deel van de (onderliggende) netto activa luidt in Britse ponden, Zweedse kronen en Poolse zloty's. Het (onderliggende) valutarisico ten opzichte van de euro wordt gedeeltelijk afgedekt, zodat het fonds in euro's gerekend is blootgesteld aan een beperkt valutarisico.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat contractpartijen hun verplichtingen aan het fonds niet nakomen. Het fonds belegt uitsluitend (via vastgoedfondsen) in netto activa en heeft beperkt vorderingen en liquiditeiten. Het fonds is derhalve niet blootgesteld aan een significant kredietrisico.

Kasstroomrisico

Kasstroomrisico is het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een financieel instrument zullen fluctueren in omvang. Indien sprake is van een schuldinstrument met een variabele rente of een vaste rente met een korte rentevaste periode, resulteren fluctuaties in de rentetarieven in een verandering van de toekomstige rentebetalingen. Het fonds is indirect (via de vastgoedfondsen) blootgesteld aan kasstroomrisico. Dit risico wordt beperkt doordat enkele van deze vastgoedfondsen door middel van rentederivaten (met name interest rate swaps) het kasstroomrisico verlagen.

Tegenpartijrisico

Het fonds houdt de effecten aan op naam van Stichting juridisch eigenaar Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund in haar functie van juridisch eigenaar. Het vermogen van de juridisch eigenaar is afgescheiden van het vermogen van andere betrokken partijen.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet tijdig voldoende liquide middelen kunnen worden verkregen om op korte termijn aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Dit risico wordt veroorzaakt doordat financiële instrumenten op korte termijn niet tegen ongeveer de reële waarde kunnen worden verkocht als gevolg van onvoldoende liquiditeit in de markt van de desbetreffende financiële instrumenten. Het fonds belegt uitsluitend in vastgoedfondsen met verschillende juridische structuren, alle met een onveranderlijk kapitaal. Dit betekent dat de vastgoedfondsen de participaties niet inkopen van de participanten. Bovendien kunnen de participaties in de vastgoedfondsen niet eenvoudig worden verkocht. Het onderliggende liquiditeitsrisico van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd betreft vooral het risico dat sprake is van een onvoldoende actieve vastgoedmarkt.

Een ander liquiditeitsrisico van de vastgoedfondsen betreft het risico dat deze niet (tijdig) hun verplichtingen (rente en aflossing) kunnen voldoen en hun schulden niet kunnen herfinancieren. Dit risico wordt enigszins beperkt door het hanteren van limieten voor de financiering met vreemd vermogen. Samenvattend is het fonds direct en indirect blootgesteld aan een significant liquiditeitsrisico.

Uitbestedingsrisico

Uitbesteding van activiteiten brengt als risico met zich mee dat de wederpartij, ondanks gemaakte afspraken, niet aan haar verplichtingen voldoet, zoals deze zijn vastgelegd in contracten met de uitbestedingsrelaties. Het niet voldoen aan gemaakte afspraken door de uitbestedingsrelaties kan leiden tot financiële en/of reputatieschade voor de Beheerder, het Fonds en de Participanten. Uitbestedingsrisico's hebben in de verslagperiode geen negatieve impact gehad op het Fonds. De Beheerder heeft procedures geïmplementeerd die onder meer toezien op het monitoren van de uitbestede activiteiten. Monitoring vindt daarbij plaats op basis van rapportages en 'in-control statements' van de uitbestedingsrelaties

Operationeel risico

Het risico dat het niet goed functioneren van de operationele processen van invloed zijn op het Fonds. Dit kan leiden tot fouten in de uitvoering van de processen met financiële- of reputatie schade tot gevolg. Operationele risico's hebben in de verslagperiode geen negatieve impact gehad op het Fonds. Achmea IM heeft processen vastgelegd in high level proces beschrijvingen (HLPB's) en er is een incidenten beleid geïmplementeerd. Een significant deel van de beschreven processen maakt onderdeel uit van het ISAE 3402 type II rapport van Achmea IM. Dit rapport is voorzien van een assurance rapport door de externe accountant.

IT risico

Het risico dat bedrijfsprocessen en informatievoorziening: niet tijdige informatie opleveren, onvoldoende integer zijn, niet continu of onvoldoende beveiligd worden of niet ondersteund worden door IT. Het gevolg van het niet adequaat volgen van het informatiebeveiligingsbeleid kan onbetrouwbare en niet-tijdige informatie opleveren en kan tevens tot gevolg hebben dat informatie ongeoorloofd wordt gebruikt of dat informatie op plekken terechtkomt waardoor schade voor het Fonds kan ontstaan. Deze situaties hebben zich in de verslagperiode niet voorgedaan. Business continuity management is het beleid dat borgt dat de continuïteit van het Fonds is gegarandeerd door de getroffen maatregelen op het gebied van informatiebeveiliging, back-up, recovery, uitwijk en dergelijke. Periodiek wordt de werking van deze procedures getest.

3.9 Beleggingsbeleid komend jaar

De Beheerder heeft de vooruitzichten beoordeeld en spreekt op basis van deze informatie thans de verwachting uit dat het beleggingsbeleid van het Fonds in 2026 niet zal wijzigen.

3.10 Maatschappelijk Verantwoord Beleggen

Het MVB-beleid van Achmea IM is niet van toepassing op het fonds.

Het Fonds dient een ander doel dan sturing op maatschappelijk verantwoorde beleggingsdoelstellingen. Voor het Fonds acht de Beheerder het integreren van duurzaamheidsrisico's in het beleggingsproces dan ook niet relevant. Hiermee classificeert het Fonds als artikel 6 onder SFDR.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

De Europese verordening inzake informatieverzorging over duurzaamheid in de financiële dienstensector (EU) 2019/2088 ook wel bekend als de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) is sinds 10 maart 2021 van toepassing. De SFDR schrijft transparantieregels voor over duurzaamheid door financiële marktdeelnemers en financieel adviseurs.

EU Taxonomie

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

3.11 Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De Beheerder beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen van de Wft en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen ("BGfo").

De wijze van de beheersing van de interne bedrijfsvoering door de Beheerder wordt uitgebreid toegelicht in het hoofdstuk "*Risk Factors*" van het prospectus.

De Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar de bedrijfsvoering inclusief de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen beoordeeld. Bij deze werkzaamheden zijn geen constatering gedaan op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering, niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaren wij als bestuurder te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het BGfo.

In het afgelopen boekjaar zijn risico's en beheersmaatregelen systematisch geïnventariseerd. Beoordeeld is of het risico dat overblijft na genomen beheersmaatregelen acceptabel was. Indien dit niet het geval was, zijn additionele maatregelen genomen. Voorts is de werking van de beheersmaatregelen beoordeeld. Over dit proces is door de compliance- en risk-functie van de Beheerder aan de directie gerapporteerd.

De directie van de Beheerder heeft geconstateerd dat de bedrijfsvoering effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve verklaart de Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

In 2025 is de Beheerder gestart met het implementeren van het programma Ithaka en de uitbestedingen die daarmee samenhangen. Dit zijn de eerste stappen van een significante wijziging in de opzet van de bedrijfsvoering van de Beheerder vanaf 2026. Deze wijziging heeft geen materiële impact op de kwaliteit van de dienstverlening door de Beheerder.

3.12 Beloningsbeleid beheerder

Alle medewerkers die geheel of gedeeltelijk voor Achmea IM werkzaamheden verrichten, zijn in dienst van Achmea Interne Diensten N.V. Achmea IM heeft zelf geen medewerkers in dienst. De met de activiteiten van Achmea IM verband houdende personeelskosten en overige bedrijfskosten worden doorbelast aan Achmea IM. Het Achmea groepsbeloningsbeleid is van toepassing op alle entiteiten binnen Achmea B.V. (Achmea) waarin Achmea een belang of zeggenschap van meer dan 50% heeft, waaronder Achmea IM. In het bestuursverslag van het jaarverslag van Achmea B.V. doet de Raad van Commissarissen verslag van zijn toezichthoudende rol met betrekking tot het (variabele)beloningsbeleid. Het jaarverslag van Achmea B.V. is in april 2026 gepubliceerd op www.Achmea.nl.

Variabele beloning

Op het moment van opmaak van de jaarrekening van Achmea IM is het besluit om over het prestatiejaar 2025 een variabele beloning aan de medewerkers en de statutaire Directie van Achmea IM toe te kennen nog niet genomen. Over toekenning van variabele beloning 2025 wordt gepubliceerd in het Remuneratierapport van Achmea dat begin juni 2026 op www.Achmea.nl verschijnt. In de totale personeelskosten is al wel een reservering opgenomen van € 3,3 miljoen.

Na het vaststellen van de jaarrekening 2024 in 2025 is over het prestatiejaar 2024 variabele beloning toegekend aan de medewerkers en de statutaire directeuren van Achmea IM.

Beloningsbeleid op basis van prestatiedoelstellingen, lange termijn waardecreatie en duurzaamheid

Binnen Achmea Groep voert de Raad van Bestuur een top-down gerichte prestatiesturing van de groepsstrategie en de visie Duurzaam Samen Leven uit. Dat vloeit uit in een gebalanceerde wijze waarop prestatiesturing plaatsvindt, volgens het zogenoemde Stakeholder Value Management (SVM) van Achmea. Op deze SVM kaart voor Achmea IM zijn doelstellingen afgesproken op verschillende bouwstenen: Grote klantenbase, Vakkundige medewerkers, Sterke partnerrelaties, Expertise in data & digital, Uitstekende financiële positie, en Duurzaamheid.

Concrete prestatiedoelstellingen worden gedefinieerd in de vorm van key performance indicators (KPI's). Naast KPI's zijn er ook belangrijke risico-indicatoren (KRI's) opgenomen op de SVM-kaarten ter ondersteuning van risicobeheersing. Als een KRI niet wordt gehaald, wordt de prestaties van de SVM-kaart naar beneden gepast. Op deze manier dienen KRI's als tegenwicht voor KPI's en voorkomen ze perverse prikkels. Er worden ook lange termijn doelstellingen gesteld voor alle belanghebbenden om het risico van overmatige korte termijn focus te beperken.

De SVM kaart van Achmea IM vormt de context voor de persoonlijke resultaat- en ontwikkelafspraken die individuele medewerkers jaarlijks maken met hun leidinggevend. Zo is sturing op alle niveaus verbonden aan de lange termijn waardecreatie. Toekenning van variabele beloning vindt plaats op basis van een beheerst en gecontroleerd besluitvormingsproces. Variabele beloning is gebaseerd op de realisatie van een combinatie aan KPI's (uit de SVM kaart) op 3 niveaus: Achmea Groep (3), SVM kaart van Achmea IM (2) en individueel afgesproken KPI's (3), waarvan 2 gedrags- of leiderschapsgedrag doelstellingen en in ieder geval een KPI op Duurzaamheid. De 3 niveaus tellen in een bepaalde verhouding mee voor de variabele beloning. Deze verhouding is afhankelijk van de positie (Directiefunctie of CAO-medewerker en of het een centrale of decentrale controlefunctie betreft). Voor medewerkers die werkzaam zijn in een 'controlefunctie' is de beloning niet afhankelijk vanwaar ze zelf toezicht op houden. Werknemers in controlefuncties vallen onder aanvullende regels die gericht zijn op het waarborgen van hun onafhankelijkheid als zij in aanmerking komen voor variabele beloning. Hun beloning mag niet afhankelijk zijn van de resultaten van het onderdeel waar ze zelf toezicht op houden.

Ook in 2025 stelde Achmea duurzaamheidsdoelstellingen op volgens ESG-criteria, zoals Maatschappelijk Verantwoord Beleggen en CO₂-reductie in fondsen en bedrijfsvoering. Deze doelen zijn bepalend voor de variabele beloning van medewerkers. Werknemers moeten aantoonbaar ESG-factoren integreren in hun werk en duurzame resultaten kunnen aantonen.

De totale omvang van variabele beloning bij Achmea IM is gemaximeerd op ten hoogste 20% van de vaste beloning. De variabele beloning wordt in cash uitgekeerd. Aan alle boven cao-medewerkers en Identified Staff wordt de variabele beloning in 2 termijnen toegekend en uitgekeerd. Er is geen sprake van betaalde carried interest (lucratief belang). De helft (50%) van de variabele beloning wordt direct na het prestatiejaar toegekend en uitgekeerd en de andere helft (50%) - de lange termijn beloning- wordt voorwaardelijk toegekend en niet eerder dan 5 jaar na het prestatiejaar uitgekeerd. Voorafgaand aan de toekenning van variabele beloning vindt eerst een risicoanalyse plaats, of de toekenning in lijn is met de risk appetite, de gestelde eisen aan liquiditeit en solvabiliteit en de Algemene Gedragscode Achmea. Clawback en malus maken onderdeel uit van het beleid voor variabele beloning.

Totale beloning

Hieronder wordt het totale bedrag vermeld van de beloning van de interne medewerkers die in 2025 werkzaamheden voor Achmea IM hebben verricht. In 2025 waren dit 385 Fte (in 2024: 351 Fte). De beloning is onderverdeeld in vaste en variabele beloning.

In 2025 (evenals in 2024) heeft geen enkele medewerker met inbegrip van directieleden een beloning van € 1 miljoen of meer ontvangen.

Identified Staff

Hieronder wordt het geaggregeerde bedrag vermeld van de beloning bij Achmea IM onderverdeeld naar de directie en senior management en de overige personeelsleden wier handelen het risicoprofiel van de beleggingsentiteit in belangrijke mate kan beïnvloeden, de zogenoemde Identified Staff. Het vaststellen van de Identified Staff vindt éénmaal per jaar plaats. Achmea IM heeft over het boekjaar 2025 29,7 Fte medewerkers (2024: 24 Fte) als Identified Staff aangemerkt, waaronder 9 Fte (2024: 6 Fte) directie en senior management.

Totale beloning, vast en variabel (x € 1.000)	2025		2024	
	Vast beloning	Variabele beloning ¹	Vast beloning	Variabele beloning
Directie en Senior Management	2.675	n.n.b.	1.847	251
Overige Identified staff	3.822	n.n.b.	3.008	422
Totaal Identified staff	6.497	n.n.b.	4.855	673
Overige medewerkers	36.804	n.n.b.	31.546	2.984
Totaal	43.301	n.n.b.	36.401	3.657

1. De variabele beloning over het performance jaar 2025 is op het moment van publicatie nog niet bekend. In de totale personeelskosten is een reservering opgenomen van € 3,3 miljoen.

3.13 Beloningsbeleid externe vermogensbeheerder

Het vermogensbeheer van het fonds is uitbesteed aan meerdere externe vermogensbeheerders. Deze externe vermogensbeheerders verstrekken geen gedetailleerde financiële informatie, maar voldoen aan de regelgeving via het verstrekken van de volgende documenten:

- Remuneration Disclosures under the UCITS and AIFMD;
- Pillar 3 Disclosure.

Achmea IM beoordeelt bij selectie van externe vermogensbeheer onder andere op het beheerst belonen.

Zeist, 29 juni 2026

Namens de Beheerder
Achmea Investment Management B.V.
vertegenwoordigd door:

M. S. Schlejen-Peeters

L. Moos

O.A.W.J. van den Heuvel

4 Jaarrekening

4.1 Balans

(na resultaatbestemming)

(bedragen in duizenden euro's)

	Referentie	31-12-2025	31-12-2024
Activa			
Beleggingen	4.5.1		
• Vastgoedfondsen		1.056.182	1.010.347
Totaal beleggingen		1.056.182	1.010.347
Overige activa			
• Liquide middelen	4.5.3	5.464	5.462
Totaal activa		1.061.646	1.015.809
Passiva			
Fondsvermogen	4.5.4		
• Uitkeringsrekening		1.042.263	1.002.731
• Herwaarderingsreserve		19.358	13.055
Totaal fondsvermogen		1.061.621	1.015.786
Kortlopende schulden	4.5.5	25	23
Totaal passiva		1.061.646	1.015.809

De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op pagina 24 tot pagina 29.

4.2 Winst-en-verliesrekening

(bedragen in duizenden euro's)

	Referentie	2025	2024
Direct resultaat			
• Dividend vastgoedfondsen	4.6.1	35.106	34.784
• Rebates	4.6.2	1.526	1.693
• Interest banktegoeden		17	-
Totaal direct resultaat		36.649	36.477
Indirect resultaat			
• Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.6.3	-	-8.439
• Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.6.3	18.789	-1.569
Totaal indirect resultaat		18.789	-10.008
Totaal bedrijfsopbrengsten		55.438	26.469
Bedrijfslasten			
• Beheerkosten	4.6.4	2.964	3.242
• Bewaarkosten		-	55
• Overige kosten	4.6.5	368	184
Totaal bedrijfslasten		3.332	3.481
Resultaat		52.106	22.988

De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op pagina 29 tot pagina 31.

4.3 Kasstroomoverzicht

(bedragen in duizenden euro's)

	2025	2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Ontvangen beleggingsopbrengsten	36.649	36.477
Verkopen beleggingen	-	41.261
Aankopen beleggingen	-27.046	-118.482
Betaalde bedrijfslasten	-3.330	-3.495
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	6.273	-44.239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgifte van participaties	26.906	118.768
Inkoop van participaties	-33.177	-69.800
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.271	48.968
Netto kasstroom	2	4.729
Mutatie liquide middelen	2	4.729
Stand liquide middelen per 1 januari	5.462	733
Stand liquide middelen per 31 december	5.464	5.462

4.4 Grondslagen

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Algemeen

Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund is een Nederlandse beleggingsinstelling gevestigd op Handelsweg 2, 3707 NH Zeist. Het doel van het fonds is om direct of indirect te beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die beleggen in commercieel Europees vastgoed.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in Titel 9, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 615 Beleggingsentiteiten (RJ 615).

De jaarrekening van het Fonds wordt opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. De Beheerder heeft de bedrijfsprocessen en de resultaten van het Fonds geanalyseerd en daaruit geconcludeerd dat de activiteiten op de lange termijn kunnen worden voortgezet.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het verslagjaar 2025, dat is geëindigd op 31 december 2025.

De bedragen in de jaarrekening luiden in euro's. De euro is de belangrijkste valuta van de economische omgeving waarin het fonds opereert.

Schattingen en veronderstellingen

Bij het opstellen van de jaarrekening is het gebruik van schattingen en veronderstellingen noodzakelijk. De schattingen en veronderstellingen kunnen vooral van invloed zijn op de waardering van de beleggingen. Wijzigingen in schattingen worden toegelicht onder de betreffende waarderingsgrondslag indien van toepassing. Het financieel effect wordt gekwantificeerd vermeld in de toelichting op de jaarrekening. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Verwerking

De belangrijkste activa van het fonds zijn de beleggingen. De beleggingen bestaan volledig uit financiële activa en derivaten. Deze worden in de balans opgenomen respectievelijk van de balans verwijderd op transactiedatum (datum van aankoop of verkoop). Dit is het moment waarop de toekomstige economische voordelen en de risico's verbonden aan het financiële instrument worden overgedragen.

Vorderingen en schulden worden op de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ontstaan. Vorderingen en schulden worden niet langer op de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat de contractuele rechten of verplichtingen niet langer bestaan.

Saldering

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en financiële verplichtingen samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Waardering beleggingen

Alle beleggingen van het fonds betreffen financiële instrumenten. Financiële instrumenten worden op het moment van verkrijging gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde van het instrument. Vervolgens worden financiële activa en financiële verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarde, tenzij anders vermeld.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn en die onafhankelijk van elkaar zijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de transacties niet in het kader van executie of liquidatie worden uitgevoerd. De reële waarde is gebaseerd op marktprijzen, tenzij anders vermeld.

Transactiekosten

Transactiekosten bij aankoop van beleggingen worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs geactiveerd en worden vervolgens als onderdeel van de waardeveranderingen van beleggingen in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Dit betekent dat ultimo verslagperiode geen transactiekosten zijn geactiveerd. Transactiekosten bij verkoop van beleggingen worden als onderdeel van de waardeveranderingen verantwoord.

Uitkeringen

Van beleggingsfondsen ontvangen uitkeringen worden verwerkt als terugbetaling op gestort kapitaal of als opbrengst uit beleggingen (winstuitkering) overeenkomstig de verwerking in de jaarrekening van de desbetreffende beleggingsfondsen.

Vreemde valuta

Activa en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend naar euro's tegen de koers per balansdatum. Deze waardering is onderdeel van waardering tegen marktwaarde. Transacties in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers op transactiedatum. Valutakoersverschillen bij de omrekening van activa en verplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post waarop de activa en verplichtingen betrekking hebben (voornamelijk waardeveranderingen van beleggingen). Koersverschillen bij omrekening van beleggingen die onderdeel zijn van de herwaarderingsreserve worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedfondsen

Aandelen en participaties in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, gebaseerd op de marktwaarde van het onderliggende vastgoed. De marktwaarde van het onderliggende vastgoed is de geschatte waarde bij onderhandse verkoop in verhuurde staat.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs onder aftrek van eventuele bijzondere waardeverminderingen, indien sprake is van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde.

Fondsvermogen

In het fondsvermogen worden de transacties met de participanten van het fonds verwerkt en wordt het resultaat na bestemming toegevoegd. De transacties met participanten worden verwerkt tegen de toe- of uittredingskoers exclusief de eventuele op- of afslagvergoeding.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen die worden gewaardeerd tegen marktwaarde en waarvoor geen frequente marktnotering beschikbaar is. Dit betreft de beleggingen in niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen, die worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, gebaseerd op de marktwaarde van de onderliggende beleggingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor de totale som van de positieve ongerealiseerde waardeveranderingen per belegging.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen voor resultaatbepaling vloeien voort uit de voor de beleggingen gehanteerde waarderingsgrondslagen.

Direct resultaat

Dividenden worden verantwoord in de periode van betaalbaarstelling, rekening houdend met terugvorderbare dividendbelasting.

Waardeveranderingen van beleggingen

Waardeveranderingen van beleggingen worden verwerkt in de periode waarin zij optreden. Alle waardeveranderingen, inclusief valutakoersverschillen, worden direct in het resultaat opgenomen.

Indien opgevraagde commitments in vastgoedfondsen (gedeeltelijk) worden terugontvangen, worden deze bedragen tot maximaal de hoogte van de oorspronkelijke inleg verwerkt als terugontvangen op aankopen. Bedragen die deze oorspronkelijke inleg overstijgen, worden verantwoord als verkopen en gerealiseerde waardeveranderingen.

Kosten

Kosten worden ten laste van het resultaat gebracht in de periode waarop zij betrekking hebben.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Dit houdt in dat alle ontvangsten en uitgaven ook als zodanig worden gepresenteerd. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Kasstromen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers op transactiedatum.

Onder liquide middelen worden verstaan alle banktegoeden.

4.5 Toelichting op de balans

(bedragen in duizenden euro's)

Activa

4.5.1 Vastgoedfondsen

	31-12-2025	31-12-2024
Balanswaarde begin van de verslagperiode	1.010.347	943.134
Aankopen	27.046	118.482
Verkopen	-	-41.261
Waardeveranderingen	18.789	-10.008
Balanswaarde eind van de verslagperiode	1.056.182	1.010.347

Het fonds belegt uitsluitend in (aandelen c.q. participaties in) de volgende vastgoedfondsen:

	31-12-2025	31-12-2024
CBRE Pan European Core Fund	299.494	293.964
Prologis European Logistics Fund	284.607	281.951
Encore+	176.436	172.046
Catella Europe Resident Fund III	131.220	116.118
CBRE European Residential Partners	95.494	77.320
ECE Progressive Inc Growth Fund A S3	35.279	35.277
ECE Progressive Inc Growth Fund	33.652	33.671
Totaal	1.056.182	1.010.347

4.5.2 Beleggingen naar wijze van waardering

	31-12-2025	31-12-2024
Andere geschikte methode	1.056.182	1.010.347
Totaal	1.056.182	1.010.347

4.5.3 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Banktegoeden in rekening-courant	5.464	5.462
Totaal	5.464	5.462

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Passiva

4.5.4 Fondsvermogen

	Uitkerings- rekening	Herwaarderings- reserve	Totaal fondsvermogen
31-12-2025			
Stand begin van de periode	1.002.731	13.055	1.015.786
Uitgifte van participaties	26.906	-	26.906
Inkoop van participaties	-33.177	-	-33.177
Resultaat	52.106	-	52.106
Overige mutaties	-6.303	6.303	-
Stand eind van de verslagperiode	1.042.263	11.991	1.061.621
31-12-2024			
Stand begin van de periode	931.839	11.991	943.830
Uitgifte van participaties	118.768	-	118.768
Inkoop van participaties	-69.800	-	-69.800
Resultaat	22.988	-	22.988
Overige mutaties	-1.064	1.064	-
Stand eind van de verslagperiode	1.002.731	13.055	1.015.786

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen die worden gewaardeerd tegen marktwaarde en waarvoor geen frequente marktnotering beschikbaar is. Dit betreft de beleggingen in niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen, die worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, gebaseerd op de marktwaarde van de onderliggende beleggingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor de totale som van de positieve ongerealiseerde waardeveranderingen per belegging.

De totale intrinsieke waarde per participant is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stichting Pensioenfonds Vliegend Personeel KLM	517.965	501.946
Stichting Algemeen Pensioenfonds KLM	305.428	294.788
Stichting Pensioenfonds KLM-Cabinepersoneel	238.228	216.693
Stichting Algemeen Pensioenfonds Stap	-	2.359
Totaal	1.061.621	1.015.786

Het meerjarenoverzicht van de totale intrinsieke waarde van het fonds, het aantal uitstaande participaties en de intrinsieke waarde per participatie (in euro's) kan als volgt worden weergegeven:

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
Totaal intrinsieke waarde	1.061.621	1.015.786	943.830
Aantal uitstaande participaties	780.958	785.572	746.781
Intrinsieke waarde per participatie	1.359,38	1.293,05	1.263,87

De door de beheerder aan de participanten afgegeven intrinsieke waarde per participatie kan afwijken van bovenstaande intrinsieke waarde per participatie. De eerder afgegeven intrinsieke waarde per participatie is gebaseerd op de laatst bekende totale intrinsieke waarde van de vastgoedfondsen waarin het fonds heeft belegd. De in vorenstaand overzicht vermelde intrinsieke waarde is gebaseerd op de gecertificeerde jaarrekeningen van deze vastgoedfondsen. Deze jaarrekeningen komen in het algemeen enkele maanden na balansdatum beschikbaar. De aansluiting van de intrinsieke waarde volgens deze jaarrekening met de intrinsieke waarde volgens de dagwaardeberekening is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Totaal intrinsieke waarde dagwaardeberekening	1.047.666	1.012.924
Intrinsieke waarde per participatie dagwaardeberekening	1.342,03	1.289,41
Aanpassing waardering beleggingen	13.955	2.862
Totaal fondsvermogen volgens deze jaarrekening	1.061.621	1.015.786
Intrinsieke waarde per participatie volgens deze jaarrekening	1.359,38	1.293,05

4.5.5 Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Te betalen servicevergoeding	18	-
Te betalen administratiekosten	7	-
Te betalen bewaarloon	-	16
Te betalen toezichtskosten	-	7
Totaal	25	23

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Risicobeheer

In het verslag van de beheerder worden de belangrijke risico's die het fonds loopt besproken en wordt ingegaan op het beleid dat wordt gevoerd om deze risico's te beheersen. In deze paragraaf van de jaarrekening worden alleen de financiële risico's beschreven en zoveel mogelijk gekwantificeerd.

Financiële risico's vloeien voort uit transacties in financiële instrumenten. De volgende financiële risico's worden onderscheiden: marktrisico, valutarisico, kredietrisico, kasstroomrisico, tegenpartijrisico en liquiditeitsrisico.

Marktrisico

Marktrisico is het risico dat de waarde van financiële instrumenten, met name niet-beursgenoteerde vastgoedaandelen, verandert als gevolg van veranderingen in de desbetreffende marktprijzen. Het fonds belegt indirect (via niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen) in Europees vastgoed. Het fonds beheerst het marktrisico door het aanbrengen van een goede spreiding van de (onderliggende) vastgoedportefeuille naar landen en sectoren.

Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de waarde van financiële instrumenten verandert als gevolg van veranderingen in valutakoersen. Het fonds belegt indirect (via vastgoedfondsen) voornamelijk in netto activa (vastgoedbeleggingen minus de financiering met schuldinstrumenten) in euro's. Een klein deel van de (onderliggende) netto activa luidt in Britse ponden, Zweedse kronen en Poolse zloty's. Het (onderliggende) valutarisico ten opzichte van de euro wordt gedeeltelijk afgedekt, zodat het fonds in euro's gerekend is blootgesteld aan een beperkt valutarisico.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat contractpartijen hun verplichtingen aan het fonds niet nakomen. Het fonds belegt uitsluitend (via vastgoedfondsen) in netto activa en heeft beperkt vorderingen en liquiditeiten. Het fonds is derhalve niet blootgesteld aan een significant kredietrisico. Het maximale kredietrisico bedraagt EUR 5.464 duizend (2024: EUR 5.462 duizend).

Kasstroomrisico

Kasstroomrisico is het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een financieel instrument zullen fluctueren in omvang. Indien sprake is van een financieel instrument met een variabele rente of een vaste rente met een korte rentevaste periode, resulteren fluctuaties in de rentetarieven in een verandering van de toekomstige rentebetalingen. Het fonds is indirect (via de vastgoedfondsen) blootgesteld aan kasstroomrisico. Dit risico wordt beperkt doordat enkele van deze vastgoedfondsen door middel van rentederivaten (met name interest rate swaps) het kasstroomrisico verlagen.

Tegenpartijrisico

Tegenpartijrisico is het risico dat tegenpartijen hun contractuele verplichtingen aan het fonds niet nakomen. Het fonds is niet blootgesteld aan een significant tegenpartijrisico, omdat dit risico afdoende wordt beheerst.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet tijdig voldoende liquide middelen kunnen worden verkregen om op korte termijn aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Dit risico wordt veroorzaakt doordat financiële instrumenten op korte termijn niet tegen ongeveer de reële waarde kunnen worden verkocht als gevolg van onvoldoende liquiditeit in de markt van de desbetreffende financiële instrumenten. Het fonds belegt uitsluitend in vastgoedfondsen met verschillende juridische structuren, alle met een onveranderlijk kapitaal. Dit betekent dat de vastgoedfondsen de participaties niet inkopen van de participanten. Bovendien kunnen de participaties in de vastgoedfondsen niet eenvoudig worden verkocht. Het onderliggende liquiditeitsrisico van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd betreft vooral het risico dat sprake is van een onvoldoende actieve vastgoedmarkt.

2025	< 1 Week	< 1 mnd	1 t/m 3 mnd	3 t/m 6 mnd	6 t/m 12 mnd	> 1 jaar	Totaal
Liquide middelen	5.464	-	-	-	-	-	5.464
Beleggingen	-	-	-	-	-	1.056.182	1.056.182
Totaal activa	5.464	-	-	-	-	1.056.182	1.061.646
Schulden	-	25	-	-	-	-	25
Fondsvermogen	-	-	-	-	-	1.061.621	1.061.621
Totaal passiva	-	25	-	-	-	1.061.621	1.061.621
Liquiditeitsverschil	5.464	-25	-	-	-	-5.439	
Cumulatief	5.464	5.439	5.439	5.439	5.439	-	

2024	< 1 Week	< 1 mnd	1 t/m 3 mnd	3 t/m 6 mnd	6 t/m 12 mnd	> 1 jaar	Totaal
Liquide middelen	5.462	-	-	-	-	-	5.462
Beleggingen	-	-	-	-	-	1.010.347	1.010.347
Totaal activa	5.462	-	-	-	-	1.010.347	1.015.809
Schulden	-	23	-	-	-	-	23
Fondsvermogen	-	-	-	-	-	1.015.786	1.015.786
Totaal passiva	-	23	-	-	-	1.015.786	1.015.809
Liquiditeitsverschil	5.462	-23	-	-	-	-5.439	
Cumulatief	5.462	5.439	5.439	5.439	5.439	-	

4.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(bedragen in duizenden euro's)

4.6.1 Dividend vastgoedfondsen

Dividend vastgoedfondsen betreffen de netto ontvangen dividenden.

4.6.2 Rebates

Rebates betreffen teruggaven van beheerkosten die door de beheerders van Encore+, Prologis European Logistics Fund en Catella Europe Resident Fund III aan dit vastgoedfonds in rekening worden gebracht. De ten laste van het aandelenfonds gebrachte beheerkosten zijn begrepen in de waardeveranderingen van beleggingen.

4.6.3 Waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder zijn opgenomen winsten en verliezen op de verkoop van beleggingen (vastgoedfondsen). Winsten en verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen worden bepaald op basis van de gemiddelde kostprijs.

Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder zijn de indirecte beleggingsopbrengsten opgenomen, zijnde de veranderingen in de intrinsieke waarde van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd als gevolg van zowel veranderingen in marktprijzen als veranderingen in valutakoersen.

	2025	2024
Gerealiseerde koers- en valutawinsten op vastgoedfondsen	-	554
Gerealiseerde koers- en valutaverliezen op vastgoedfondsen	-	-8.993
Ongerealiseerde koers- en valutawinsten op vastgoedfondsen	18.808	11.929
Ongerealiseerde koers- en valutaverliezen op vastgoedfondsen	-19	-13.498
Totaal	18.789	-10.008

4.6.4 Beheerkosten

	2025	2024
Beheervergoeding	2.964	3.242
Totaal	2.964	3.242

De beheerder brengt geen beheervergoeding in rekening anders dan de kosten van de externe vermogensbeheerders, die zonder winstopslag worden doorberekend. Een vergoeding voor de dienstverlening door Achmea IM. aan het fonds is niet begrepen in de beheerkosten. Achmea IM brengt rechtstreeks aan de participanten een vergoeding voor haar dienstverlening aan het fonds in rekening.

4.6.5 Overige kosten

	2025	2024
Servicevergoeding	206	-
Advieskosten	147	64
Toezichtskosten	7	34
Administratiekosten	2	75
Accountantskosten	-	11
Overige kosten	6	-
Totaal	368	184

Per augustus 2025 is met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2025 een servicevergoeding geïntroduceerd. Deze servicevergoeding is bedoeld ter dekking van de kosten van de externe dienstverleners waaronder accountantskosten, safekeeping fees, advieskosten, administratiekosten als ook toezichthouderskosten.

De portfolio omloop factor bedraagt -3% (2024: -3%). De turnover ratio is een maatstaf voor de omloopsnelheid van de beleggingsportefeuille. De ratio geeft daarmee ook een indicatie van de relatieve transactiekosten als gevolg van het gevoerde portefeuillebeleid. Het bedrag van de turnover wordt bepaald door de som van aankopen en verkopen van beleggingen te verminderen met de som van uitgifte en inkoop van participaties. Voor de berekening van de turnover ratio wordt vervolgens het bedrag van de turnover gedeeld door het gemiddelde fondsvermogen, berekend op maandbasis. Hierbij zijn de transacties in de onderliggende vastgoedportefeuilles van de vastgoedfondsen waarin indirect wordt belegd buiten beschouwing gelaten.

De lopende kosten factor bedraagt 1,21% (2024: 1,27%). De lopende kosten ratio is een maatstaf voor de doorlopende beheerkosten van het fonds. Bij de bepaling van de lopende kosten ratio wordt rekening gehouden met de doorlopende beheerkosten van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd en eventuele teruggaven van deze kosten. Voor de berekening van deze ratio wordt het totaal van de doorlopende beheerkosten (inclusief het aandeel in de kosten van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd en eventuele teruggaven van deze kosten) gedeeld door het gemiddeld fondsvermogen, berekend op maandbasis. Het aandeel van het fonds in de doorlopende beheerkosten van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd bedraagt voor het verslagjaar totaal EUR 9.209 duizend (2024: totaal EUR 9.208 duizend).

4.7 Overige informatie

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Met betrekking tot vastgoedbeleggingen bestaan ultimo 2025 stortingsverplichtingen tot een bedrag van EUR 108.949 duizend (2024: EUR 35.257 duizend).

Verbonden partijen

Overeenkomsten met gelieerde partijen van de Beheerder of het Fonds zijn hieronder opgenomen. Van gelieerde partijen is sprake wanneer een partij beleidsbepalende invloed kan uitoefenen in een andere partij, dan wel invloed van betekenis kan uitoefenen op het zakelijke en financieel beleid van de andere partij.

Het Fonds onderkent in de verslagperiode de volgende gelieerde partijen (welke zijn bepaald op basis van de juridische relatie):

- Achmea B.V. en de groepsmaatschappijen van Achmea;
- Coöperatieve Rabobank U.A.

Achmea Investment Management B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Achmea B.V. en wordt daarnaast aangemerkt als een gelieerde partij op basis van de economische realiteit aangezien de Beheerder als enige partij beleidsbepalend is.

In het kader van de uitvoering van het beleggingsbeleid van het Fonds kan gebruik worden gemaakt van de diensten van gelieerde partijen.

De dienstverlening betreft onder meer het beheer van het Fonds, het uitvoeren van beleggingstransacties en het uitzetten en aantrekken van liquide middelen. De dienstverlening vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden en tarieven.

Voor de verslagperiode is voor de dienstverlening door de Beheerder een beheer- en servicevergoeding (vast percentage) in rekening gebracht. De hoogte van het percentage is opgenomen in de jaarrekening van het Fonds.

Uitbestede werkzaamheden beheerder

Achmea Investment Management B.V. besteedt het operationeel vermogensbeheer alsmede de operationele bewaring in het fonds uit aan één of meerdere partijen. De beheerder maakt (als uitbestedende partij) contractuele afspraken over de aansprakelijkheid met bedoelde partijen, waardoor de partij aan wie is uitbesteed onder omstandigheden schadevergoedingsplichtig kan zijn jegens het fonds (lees: de beheerder en de juridisch eigenaar). De aansprakelijkheid ziet tenminste op actieve overschrijding van de overeengekomen beleggingsrichtlijnen, het verliezen van bewaarde stukken, fraude, opzet en/of bewuste roekeloosheid.

De managers van de zeven vastgoedfondsen waarin wordt belegd hebben het operationeel vermogensbeheer opgedragen aan meerdere partijen.

Medewerkers

Het fonds heeft geen personeel in dienst. Het fonds maakt gebruik van de diensten van de beheerder.

Belastingen

Het fonds is fiscaal transparant, dat wil zeggen dat het fonds niet zelfstandig is onderworpen aan vennootschapsbelasting.

Resultaatbestemming

In overeenstemming met de Voorwaarden van Beheer en Bewaring wordt het resultaat van het fonds herbelegd, inclusief ontvangen interest en andere uitkeringen op financiële instrumenten, alsook terugontvangen Nederlandse en buitenlandse bronbelastingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

Zeist, 29 juni 2026

Achmea Investment Management B.V.

M. S. Schlejen-Peeters

L. Moos

O.A.W.J. van den Heuvel

5 Overige gegevens

5.1 Resultaatbestemming

In overeenstemming met de Voorwaarden van Beheer en Bewaring wordt het resultaat van het fonds herbelegd, inclusief ontvangen dividenden/ interest en andere uitkeringen op financiële instrumenten, alsook terugontvangen Nederlandse en buitenlandse bronbelastingen.

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de participanten en de beheerder van Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2025 van Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- 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 Achmea IM Active Private Real Estate Europe Core Fund (hierna: het fonds) 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.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.8 van het jaarverslag, waarin de risicoanalyse van de beheerder is opgenomen na overweging van mogelijke frauderisico's

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, 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.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de beheerder en met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.4 'Schattingen en veronderstellingen' in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directie van de beheerder, de interne accountantsdienst van Achmea B.V. en de Risk & Compliance officer.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening. In lijn met NBA-handreiking 1142, *Specifieke verplichtingen volgens de toezichtwet- en regelgeving voor de interne auditor en de externe accountant van beleggingsondernemingen, (beheerders van) alternatieve beleggingsinstellingen en (beheerders van) instellingen voor collectieve belegging in effecten*, is onze inschatting gemaakt op basis van onze ervaring in de sector, afstemming met de beheerder, het kennismaken van de systematische integriteitsrisicoanalyse (SIRA), het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de interne accountantsdienst van Achmea B.V. en de Risk & Compliance officer. Verder hebben wij gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd, gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Algemeen' van hoofdstuk 4.4 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de beheerder een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met de beheerder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de beheerder op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar activiteiten 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de beheerder geïdentificeerd. 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 het fonds de 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.

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 beheerder 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 beheerder voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of het fonds in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om het fonds te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar activiteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. 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 fraude of fouten, 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 beheerder;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- 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.

Communicatie

Wij communiceren met de beheerder 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.

Den Haag, 29 juni 2026

EY Accountants B.V.

w.g. M.J. Knijnenburg RA

6 Bijlage 1

6.1 Effectenportefeuille per 31 december 2025

Fonds	Valuta	Aantal	Koers	Marktwaarde FX	Marktwaarde EUR
CBRE Pan European Core Fund	EUR	242.564.111	1,23	299.493.907	299.493.907
Prologis European Logistics Fund	EUR	24.139.672	11,79	284.606.735	284.606.735
Encore+	EUR	235.820.777	0,75	176.436.624	176.436.624
Catella Europe Resident Fund III	EUR	161.059.818	0,81	131.220.100	131.220.100
CBRE European Residential Partners	EUR	130.742.535	0,73	95.494.347	95.494.347
ECE Progressive Inc Growth Fund A S3	EUR	48.241	731,31	35.278.975	35.278.975
ECE Progressive Inc Growth Fund	EUR	46.015	731,31	33.651.156	33.651.156
Totaal					1.056.181.844