



Achmea IM Active Private Real Estate USA 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	Marktontwikkelingen	7
3.4	Financiële markten	8
3.5	Beleggingsbeleid	9
3.6	Verwachtingen	9
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	30
4.7	Overige informatie	33
5	Overige gegevens	35
5.1	Resultaatbestemming	35
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	36
6	Bijlage 1	40
6.1	Effectenportefeuille per 31 december 2025	40

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 USA 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 USA 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 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 toetrespectievelijk 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 Amerikaans 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 17 mei 2004.

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. Gezien de onvoorspelbaarheid van geopolitieke gebeurtenissen kan de uiteindelijke impact op toekomstige rendementen afwijken van de huidige verwachtingen.

3.3 Marktentwikkelingen

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 nijkteffecten van krap monetair beleid.

Verenigde Staten

In 2025 liet het Amerikaanse Bruto Binnenlands Product (BBP) in het vierde kwartaal een groei zien van ongeveer 0,7% op jaarbasis, waarmee de groei lager uitviel dan in het voorgaande jaar. Ondanks de gematigde groei bleef de economie veerkrachtig en lieten zowel investeringen als consumentenbestedingen een solide prestatie zien, ondanks het vertraagde effect van eerdere renteverhogingen.

Amerikaanse consumenten en de overheid gaven in 2025 opnieuw meer uit, terwijl de export met 5,7% steeg. Ook de import groeide, wat een drukkend effect had op het BBP. Het consumentenvertrouwen, gemeten via de Consumer Confidence Index, bleef stabiel en schommelde tussen een niveau van 120-150, waarmee het vertrouwen in de economie overeind bleef. De arbeidsmarkt bleef krap, met een werkloosheid van circa 4,2%, wat bijdroeg aan gestage loonstijgingen en een toename van het besteedbare inkomen.

De inflatie zette in 2025 de dalende lijn voort en kwam uit op gemiddeld 2,7% over het jaar, waarmee de prijsstijgingen verder afnamen ten opzichte van 2024. De Federal Reserve hield de rente in het grootste deel van het jaar stabiel, met slechts één verlaging van 0,25%-punt aan het einde van het jaar, omdat de inflatie minder hard terugliep dan aanvankelijk verwacht. Marktpartijen hadden eerder op meer renteverlagingen gerekend, maar door het trage tempo van dalende inflatie werden deze verwachtingen bijgesteld.

Zorgen over de Amerikaanse staatsschuld zijn in 2025 verder toegenomen. De totale staatsschuld steeg naar circa 37 biljoen US dollar, waarbij het aandeel van onderlinge schulden tussen overheidsinstellingen rond de 21% bleef. Hoewel de economie groeit, blijft de snelheid van de schuldtoename opmerkelijk door een blijvende kloof tussen uitgaven en inkomsten.

De vergrijzing blijft de belangrijkste oorzaak van oplopende overheidsuitgaven, vooral voor pensioenen en gezondheidszorg. In 2025 bedroegen de uitgaven aan gezondheidszorg ruim 16% van het BBP, met een verwachte verdere stijging op lange termijn. De kosten per persoon liggen in de VS nog steeds ruim tweemaal zo hoog als het gemiddelde in andere ontwikkelde landen.

De rentelasten op de staatsschuld namen opnieuw toe en overstegen wederom de defensie-uitgaven. Inefficiënties in het belastingstelsel leidden ook in 2025 tot aanzienlijke misgelopen inkomsten. De kredietwaardigheid van de VS bleef onder druk staan, nadat Fitch in 2024 de rating had verlaagd naar AA+ en andere ratingbureaus hun zorgen herhaalden.

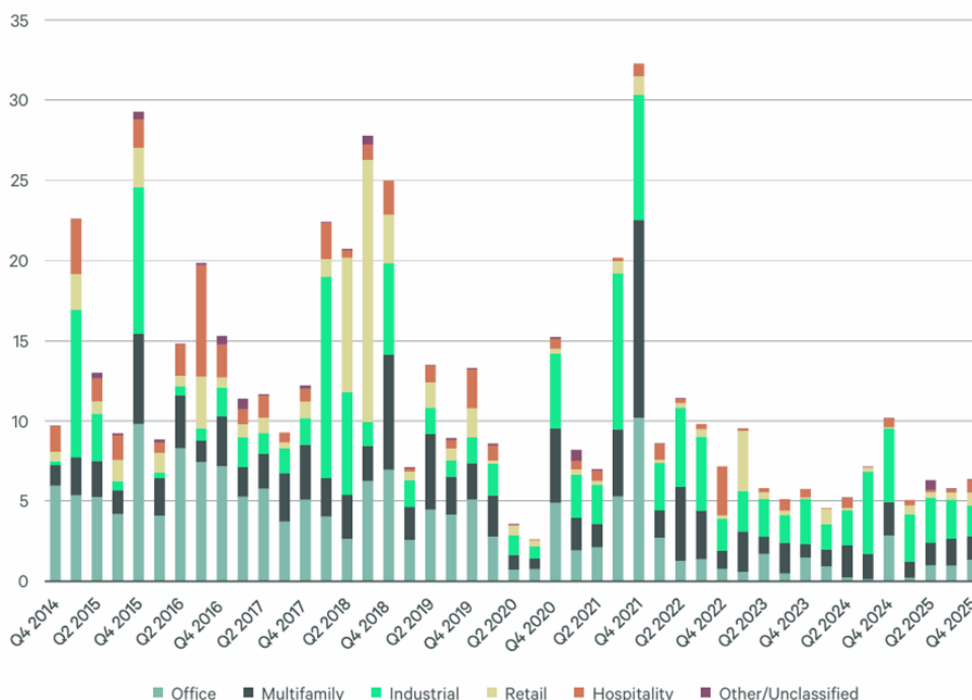
De belangrijkste gebeurtenis in de Verenigde Staten in 2025 was het begin van het nieuwe politieke tijdperk onder de regering-Trump. De Republikeinse meerderheid in het Congres bracht nieuwe handelsmaatregelen, waaronder verhoogde importtarieven op producten uit diverse landen, vooral China. Deze beleidsveranderingen zorgden voor meer onzekerheid in de internationale handel en zetten druk op de wereldwijde ketens, met potentiële gevolgen voor economische groei in de komende jaren.

3.4 Financiële markten

De financiële markten in de Verenigde Staten stonden in 2025 opnieuw in het teken van renteontwikkelingen en verschuivingen in beleggingsvolumes. Het beleid van de Federal Reserve bleef bepalend voor de marktdynamiek, waarbij de federal-funds rate het grootste deel van het jaar stabiel bleef op 4,25%-4,50%. Na eerdere renteverhogingen en een periode van monetaire versoepeling in 2024, besloot de Fed in 2025 slechts eenmaal tot een verlaging van 0,25%-punt aan het einde van het jaar – dit om de inflatie, die gestaag daalde maar minder hard terugliep dan verwacht, in balans te houden. De actuele rentestanden weerspiegelen deze voorzichtigheid en stabiliteit in het monetaire beleid.

Het beleggingsvolume in de Amerikaanse vastgoedmarkt liet in 2025 een stijging zien ten opzichte van 2024. Volgens de meest recente cijfers bedroeg het totale beleggingsvolume \$499 miljard, een groei van circa 22% jaar-op-jaar. In het vierde kwartaal van 2025 nam het beleggingsvolume opnieuw toe, met een kwartaalgroei van 109% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze groei werd grotendeels gedreven door datacenter transacties.

Investment Volume (\$ Billions)



Bron: CBRE Research, US Capital Markets MarketView Q4 2025

Alle grote sectoren droegen bij aan de investeringsgroei, maar de verschillen tussen sectoren bleven opvallend. De woningmarkt bleef het grootste segment, met een beleggingsvolume van \$162 miljard in 2025, een stijging van ruim 9% ten opzichte van 2024. De logistieke vastgoedsector liet een solide groei zien en bereikte \$111 miljard (+14% jaar-op-jaar), terwijl de kantorenmarkt nog steeds op een historisch laag niveau was met \$80 miljard aan investeringen, maar wel een sterke groei van 25% liet zien. Ondanks aanhoudende leegstand en druk op huren in de kantorenmarkt, waren er signalen dat afwaarderingen nieuwe investeringskansen creëerden. Value-add en private investeerders toonden interesse in het herpositioneren van kantoren op strategische locaties, waardoor de markt voor hoogwaardige duurzame kantoren zich wist te handhaven.

3.5 Beleggingsbeleid

Dit fonds is gelanceerd in 2004 en investeert in open-end fondsen met een relatief laag risicorendementsprofiel. Ultimo 2025 belegt de pool in vier multi-sectorfondsen en één fonds in logistiek vastgoed. Afgelopen jaar hebben er zich geen mutaties in het fondsmanager bestand voorgedaan.

3.6 Verwachtingen

Uitgaande van een voortzetting van het huidige economische beleid in ontwikkelde landen, verwacht de Wereldbank dat de groei in deze groep landen in 2026 gemiddeld rond de 1,8% zal liggen. Daarmee blijft de economische groei stabiel en licht vooruitgaand ten opzichte van het voorgaande jaar. De inflatie lijkt wereldwijd verder te matigen, zonder dat er sprake is van een sterke vertraging in de belangrijkste economieën. Europa en Japan laten, volgens de Wereldbank, een bescheiden herstel zien dat een mogelijke groeivertraging in de VS deels kan compenseren. Ondanks dat het totaalplaatje van de groei grotendeels overeenkomt met eerdere prognoses, zal de economische activiteit naar verwachting nog steeds zwakker zijn in circa 60 procent van de ontwikkelde economieën. De Verenigde Staten blijven de belangrijkste motor achter de wereldwijde groei.

Recente macro-economische data suggereren dat de Amerikaanse economie in 2026 een gecontroleerde vertraging zal doormaken, waarbij de inflatie verder afneemt. De Wereldbank voorspelt dat de groei uitkomt op 2% in 2026, met een aanhoudende neerwaartse druk op de inflatie. Dit biedt de Federal Reserve ruimte om het monetair beleid verder te versoepelen. De iets hogere groeiverwachtingen ten opzichte van eerdere ramingen zijn toe te schrijven aan sterke consumentenbestedingen en een toename van productiviteit en arbeidsaanbod in de VS.

Volgens de Wereldbank zijn de risico's voor de economische groeipaden in 2026 verder toegenomen, waarbij de balans van de risico's overhelpt naar de negatieve kant. De mondiale groei kan lager uitvallen door mogelijke verslechtingen in het handelsbeleid van de VS, zoals het doorvoeren van nieuwe importtarieven op Chinese en Europese producten, wat kan leiden tot tegenmaatregelen en een verslechtering van de wereldhandel. Geopolitieke spanningen, zoals het conflict in Oekraïne, ontwikkelingen in het Midden-Oosten en instabiliteit elders, blijven een bedreiging voor de economische groei. Daarnaast vormt de oplopende Amerikaanse staatsschuld een structureel risico voor de lange termijn. De inflatie zal naar verwachting verder dalen door een afname van de kerninflatie, een minder krappe arbeidsmarkt en lagere grondstofprijzen. Toch blijft een breed scala aan inflatiescenario's mogelijk, mede door beleidsonzekerheid en de onduidelijkheid over importtarieven. Een hardnekkig hoge inflatie, vooral in de dienstensector, kan niet worden uitgesloten.

Door de lagere rentes in 2025 en het verbeterde investeringsklimaat, is de verwachting dat de periode van negatieve herwaarderingen definitief voorbij is. De belangrijkste vastgoedindices, waaronder MSCI en NCREIF, laten zien dat positieve rendementen in 2026 verder doorzetten.

Gemiddeld wordt voor 2026 opnieuw een positief jaar verwacht qua beleggingsvolumes, herwaarderingen en huurgroei op toplocaties voor duurzame gebouwen. De vooruitzichten voor de Amerikaanse vastgoedmarkt blijven echter verdeeld: er zijn grote verschillen tussen sectoren en locaties. De druk op de kantorensector blijft bestaan, mede door het blijvende effect van thuiswerken. De vraag naar duurzame, goed bereikbare kantoren op strategische locaties blijft hoog en verhuurprijzen stijgen daar, terwijl minder gewilde locaties te maken hebben met dalende vraag en huurprijzen.

De woningmarkt blijft in 2026 onder druk staan, vooral in de 'Sunbelt' regio's, waar de absorptie van de grote voorraad die na de pandemie op de markt kwam nog steeds gaande is. Toch wordt verwacht dat de vraag naar huurwoningen onverminderd hoog blijft, waardoor dit een tijdelijke situatie is.

De markt voor winkelvastgoed laat in 2026 verdere verbetering zien, vooral bij winkelcentra gericht op dagelijkse voorzieningen. Door netto opname en herontwikkelingen is het overaanbod verder afgenomen en ontstaat een gezondere balans tussen vraag en aanbod. Het herstel zet gestaag door. Een opvallend kenmerk van de Amerikaanse vastgoedmarkt blijft de diversiteit aan sub-sectoren, zoals seniorenhuisvesting, zorgvastgoed, self-storage en datacenters. Deze markten groeien verder en grote multi-sector fondsen blijven hun allocatie naar deze sub-sectoren vergroten voor meer diversificatie en extra risicopremie, wat positief bijdraagt aan het rendement van de totale portefeuille. De verwachting is dat deze trend zich in 2026 onverminderd voortzet.

3.7 Kerncijfers

	2025	2024	2023	2022	2021
Participaties					
Totaal intrinsieke waarde (in duizenden Amerikaanse dollars)	834.615	937.358	1.023.953	1.162.205	1.218.179
Uitstaande participaties (aantal)	218.964	257.218	278.330	287.713	329.659
IW per participatie (in Amerikaanse dollars)	3.811,66	3.644,22	3.678,91	4.039,45	3.695,27
Resultaat (bedragen in duizenden Amerikaanse dollars)					
Direct resultaat	36.524	35.892	38.337	28.726	26.474
Waardeveranderingen beleggingen	7.200	-43.451	-139.380	80.257	185.070
Bedrijfslasten	4.167	2.468	909	6.412	11.404
Resultaat	39.557	-10.027	-101.952	102.571	200.140
Per participatie (bedragen in Amerikaanse dollars)					
Direct resultaat	154,14	132,83	134,50	96,58	97,36
Waardeveranderingen beleggingen	30,38	-160,80	-488,99	269,84	680,58
Bedrijfslasten	17,59	9,13	3,19	21,56	41,94
Resultaat	166,93	-37,10	-357,68	344,86	736,00
Rendement	4,59%	-0,94%	-8,93%	9,31%	22,10%

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, 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 Amerikaans vastgoed. Het marktrisico wordt beheerst door het aanbrengen van een goede spreiding van de (onderliggende) vastgoedportefeuille naar sectoren (winkels, kantoren, bedrijfsruimten en woningen). Het risicoprofiel van de portefeuilles is duidelijk vastgelegd in de overeenkomst 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 beleggingsfondsen) uitsluitend in nettoactiva (vastgoedbeleggingen minus de financiering met schuldinstrumenten) in Amerikaanse dollars. Het (onderliggende) valutarisico ten opzichte van de euro wordt niet afgedekt, zodat het fonds in euro's gerekend is blootgesteld aan een significant valutarisico.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat de contractpartijen hun verplichtingen aan het fonds niet nakomen. Het fonds belegt indirect (via vastgoedfondsen) voornamelijk in nettoactiva 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 rentevastperiode, 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 de meeste van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd door middel van rentederivaten het kasstroomrisico verlagen.

Tegenpartijrisico

Het fonds houdt de effecten aan op naam van Stichting juridisch eigenaar Achmea IM Active Private Real Estate USA 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 in meerdere open-end vastgoedfondsen, die periodiek participaties uitgeven en inkopen tegen de intrinsieke waarde. Het onderliggende liquiditeitsrisico van alle 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 informatieverstrekking 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 geïnterpreteerd. 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 met name 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 leidinggevendenden. 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 vijf externe vermogensbeheerders.

De externe vermogensbeheerders verstrekken geen gedetailleerde financiële informatie, maar voldoet 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 vermogensbeheers onder andere op het beheerst belonen.

Zeist, 29 mei 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 Amerikaanse dollars)

	Referentie	31-12-2025	31-12-2024
Activa			
Beleggingen			
• Vastgoedfondsen	4.5.1	805.021	927.818
Totaal beleggingen		805.021	927.818
Overige activa			
• Liquide middelen	4.5.3	33.211	14.444
Totaal activa		838.232	942.262
Passiva			
Lang lopende schulden	4.5.4	3.595	4.885
Fondsvermogen	4.5.5		
• Uitkeringsrekening		677.868	757.797
• Herwaarderingsreserve		156.747	179.561
Totaal fondsvermogen		834.615	937.358
Kortlopende schulden	4.5.6	22	19
Totaal passiva		838.232	942.262

De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op pagina 24 tot pagina 30.

4.2 Winst-en-verliesrekening

(bedragen in duizenden Amerikaanse dollars)

	Referentie	2025	2024
Direct resultaat			
• Dividend vastgoedfondsen	4.6.1	36.074	35.515
• Interest banktegoeden	4.6.2	407	338
• Overige opbrengsten	4.6.3	43	39
Totaal direct resultaat		36.524	35.892
Indirect resultaat			
• Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.6.4	20.098	138
• Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4.6.4	-12.898	-43.589
Totaal indirect resultaat		7.200	-43.451
Totaal bedrijfsopbrengsten		43.724	-7.559
Bedrijfslasten			
• Beheerkosten	4.6.5	3.835	2.180
• Bewaarkosten		-	52
• Overige kosten	4.6.6	332	236
Totaal bedrijfslasten		4.167	2.468
Resultaat		39.557	-10.027

De bij de posten vermelde nummers verwijzen naar de toelichting op pagina 30 tot pagina 33.

4.3 Kasstroomoverzicht

(bedragen in duizenden Amerikaanse dollars)

	2025	2024
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Ontvangen beleggingsopbrengsten	36.524	35.892
Verkopen beleggingen	129.989	58.512
Betaalde bedrijfslasten	-5.454	-5.492
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten	161.059	88.912
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop van participaties	-142.300	-76.568
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-142.300	-76.568
Netto kasstroom	18.759	12.344
Koersverschillen liquide middelen	8	-10
Mutatie liquide middelen	18.767	12.334
Stand liquide middelen per 1 januari	14.444	2.110
Stand liquide middelen per 31 december	33.211	14.444

4.4 Grondslagen

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Algemeen

Achmea IM Active Private Real Estate USA Fund is een Nederlandse beleggingsinstelling gevestigd op Handelsweg 2, 3707 NH Zeist. Het doel van het fonds is direct of indirect te beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die beleggen in commercieel Amerikaans 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 Amerikaanse dollars. De Amerikaanse dollar 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 Amerikaanse dollars 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 en de marktwaarde van de schuldinstrumenten, waarmee het vastgoed voor een deel wordt gefinancierd. De marktwaarde van het onderliggende vastgoed is de geschatte waarde bij onderhandse verkoop in verhuurde staat. De marktwaarde van de schuldinstrumenten wordt bepaald door te betalen rente en aflossingen contant te maken op basis van actuele marktrente, rekening houdend met het risicoprofiel en de looptijd van de schuldinstrumenten.

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.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, die in het algemeen overeenkomt met 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. Interest wordt toegerekend aan de looptijd van de financiële activa.

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 Amerikaanse dollars)

Activa

4.5.1 Vastgoedfondsen

	31-12-2025	31-12-2024
Balanswaarde begin van de verslagperiode	927.818	1.029.771
Verkopen	-129.989	-58.512
Waardeveranderingen	7.192	-43.441
Balanswaarde eind van de verslagperiode	805.021	927.818

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

	31-12-2025	31-12-2024
Prime Property Fund LLC	247.100	250.828
Lion Industrial TRUST	163.359	197.190
PGIM PRISA LP	136.950	183.393
RREEF America REIT II Inc	129.535	171.365
Principal Enhanced Property Fund LP	128.077	125.042
Totaal	805.021	927.818

4.5.2 Beleggingen naar wijze van waardering

	31-12-2025	31-12-2024
Andere geschikte methode	805.021	927.818
Totaal	805.021	927.818

4.5.3 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Banktegoeden in rekening-courant	33.211	14.444
Totaal	33.211	14.444

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het fonds.

Passiva

4.5.4 Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Te betalen prestatievergoedingen	3.595	4.885
Totaal	3.595	4.885

De langlopende schulden hebben volledig betrekking op de te betalen prestatievergoedingen vanuit Lion Industrial TRUST. Deze prestatievergoedingen zijn cumulatief opgebouwd en nog niet in rekening gebracht aan het fonds. Deze prestatievergoedingen worden in rekening gebracht bij uittreding of 5 jaar na toetreding indien eerder. Vanwege het ontbreken van toereikende informatie is het volledige bedrag aan nog te betalen prestatievergoedingen opgenomen onder de langlopende schulden.

4.5.5 Fondsvermogen

De mutaties in het fondsvermogen zijn als volgt:

	Uitkerings- rekening	Herwaarderings- reserve	Totaal fondsvermogen
31-12-2025			
Stand begin van de periode	757.797	179.561	937.358
Inkoop van participaties	-142.300	-	-142.300
Resultaat	39.557	-	39.557
Overige mutaties	22.814	-22.814	-
Stand eind van de verslagperiode	677.868	156.747	834.615
31-12-2024			
Stand begin van de periode	801.600	222.353	1.023.953
Inkoop van participaties	-76.568	-	-76.568
Resultaat	-10.027	-	-10.027
Overige mutaties	42.792	-42.792	-
Stand eind van de verslagperiode	757.797	179.561	937.358

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	403.036	517.702
Stichting Algemeen Pensioenfonds KLM	350.371	334.981
Stichting Pensioenfonds KLM-Cabinepersoneel	77.619	74.234
Stichting Algemeen Pensioenfonds STAP	3.589	10.441
Totaal	834.615	937.358

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

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
Totaal intrinsieke waarde	834.615	937.358	1.023.953
Aantal uitstaande participaties	218.964	257.218	278.330
Intrinsieke waarde per participatie	3.811,66	3.644,22	3.678,91

De door de beheerder aan de participanten gegeven 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	832.000	932.140
Intrinsieke waarde per participatie dagwaardeberekening	3.799,72	3.623,94
Aanpassing waardering beleggingen	2.615	5.218
Totaal fondsvermogen volgens deze jaarrekening	834.615	937.358
Intrinsieke waarde per participatie volgens deze jaarrekening	3.811,66	3.644,22

4.5.6 Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Te betalen servicevergoeding	14	-
Te betalen administratiekosten	8	-
Te betalen bewaarloon	-	12
Te betalen toezichtskosten	-	7
Totaal	22	19

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 Amerikaans vastgoed. Het marktrisico wordt beheerst door het aanbrengen van een goede spreiding van de (onderliggende) vastgoedportefeuille naar sectoren (winkels, kantoren, bedrijfsruimten en woningen). Het risicoprofiel van de portefeuilles is duidelijk vastgelegd in de overeenkomst 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 beleggingsfondsen) uitsluitend in nettoactiva (vastgoedbeleggingen minus de financiering met schuldinstrumenten) in Amerikaanse dollars. Het (onderliggende) valutarisico ten opzichte van de euro wordt niet afgedekt, zodat het fonds in euro's gerekend is blootgesteld aan een significant valutarisico.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat de contractpartijen hun verplichtingen aan het fonds niet nakomen. Het fonds belegt indirect (via vastgoedfondsen) voornamelijk in nettoactiva en heeft beperkt vorderingen en liquiditeiten. Het fonds is derhalve niet blootgesteld aan een significant kredietrisico. Het maximale kredietrisico bedraagt USD 33.211 duizend (2024: USD 14.444 duizend).

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 rentevastperiode, 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 de meeste van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd door middel van rentederivaten 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 in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen met verschillende juridische structuren. Het fonds belegt in meerdere open-end vastgoedfondsen, die periodiek participaties uitgeven en inkopen tegen de intrinsieke waarde. Het onderliggende liquiditeitsrisico van alle 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 aflossingen) 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.

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	33.211	-	-	-	-	-	33.211
Beleggingen	-	-	-	-	-	805.021	805.021
Totaal activa	33.211	-	-	-	-	805.021	838.232
Schulden	-	22	-	-	-	3.595	3.617
Fondsvermogen	-	-	-	-	-	834.615	834.616
Totaal passiva	-	22	-	-	-	838.210	838.232
Liquiditeitsverschil	33.211	-22	-	-	-	-33.189	
Cumulatief	33.211	33.189	33.189	33.189	33.189	-	

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	14.444	-	-	-	-	-	14.444
Beleggingen	-	-	-	-	-	927.818	927.818
Totaal activa	14.444	-	-	-	-	927.818	942.262
Schulden	-	19	-	-	-	4.885	4.904
Fondsvermogen	-	-	-	-	-	937.358	937.358
Totaal passiva	-	19	-	-	-	942.243	942.262
Liquiditeitsverschil	14.444	-19	-	-	-	-14.425	
Cumulatief	14.444	14.425	14.425	14.425	14.425	-	

4.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(bedragen in duizenden Amerikaanse dollars)

4.6.1 Dividend vastgoedfondsen

Dividend vastgoedfondsen betreffen de netto ontvangen dividenden.

4.6.2 Interest banktegoeden

Betreft de over de verslagperiode verdiende interest op banktegoeden.

4.6.3 Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten zijn opgenomen opbrengsten welke niet direct zijn gegenereerd uit beleggingen.

4.6.4 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	26.452	9.702
Gerealiseerde koers- en valutaverliezen op vastgoedfondsen	-6.354	-9.564
Ongerealiseerde koers- en valutawinsten op vastgoedfondsen	12.946	-
Ongerealiseerde koers- en valutaverliezen op vastgoedfondsen	-25.852	-43.579
Ongerealiseerde valutaresultaten overige activa en passiva	8	-10
Totaal	7.200	-43.451

4.6.5 Beheerkosten

	2025	2024
Beheervergoeding	4.513	4.648
Prestatievergoeding	-678	-2.468
Totaal	3.835	2.180

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.

De behaalde resultaten van Lion Industrial TRUST waren over het boekjaar lager dan in een eerdere fase was verwacht. Dit resulteerde in een negatieve bijstelling van de prestatievergoeding wat per saldo een positief resultaat opleverde.

4.6.6 Overige kosten

	2025	2024
Servicevergoeding	183	
Advieskosten	125	75
Toezietskosten	8	36
Administratiekosten	3	79
Accountantskosten	-	11
Overige kosten	13	35
Totaal	332	236

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 -1% (2024: -2%). 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 portefeuilles van de vastgoedfondsen waarin indirect wordt belegd buiten beschouwing gelaten.

De beheerder brengt geen vergoeding anders dan de kosten van de externe vermogensbeheerders en de servicevergoeding in rekening, die zonder winstopslag worden doorberekend. Een vergoeding voor de dienstverlening door de beheerder aan het fonds is niet begrepen in de beheerskosten. De beheerder brengt rechtstreeks aan de participanten een vergoeding voor het beheer van het fonds in rekening.

De lopende kosten factor bedraagt 0,97% (2024: 0,89%). Het aandeel van het fonds in de doorlopende beheerkosten van de fondsen waarin wordt belegd bedraagt voor het verslagjaar totaal USD 3.774 duizend (2024: totaal USD 3.841 duizend). 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 gemiddelde fondsvermogen, berekend op maandbasis.

De prestatievergoeding ratio bedraagt 0,09% (2024: -0,04%). Het aandeel van het fonds in de prestatievergoedingen van de fondsen waarin wordt belegd bedraagt voor het verslagjaar totaal USD 1.433 duizend (2024: totaal USD 2.094 duizend). De prestatievergoeding ratio is een maatstaf voor de door externe vermogensbeheerders aan het fonds in rekening gebrachte prestatievergoedingen. Voor de berekening van deze ratio wordt het totaal van de in de beheerkosten begrepen prestatievergoedingen (inclusief het aandeel in de prestatievergoeding van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd) gedeeld door het gemiddelde fondsvermogen, berekend op maandbasis.

4.7 Overige informatie

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.

Het vermogensbeheer van de vastgoedfondsen waarin wordt belegd wordt uitgevoerd door vijf externe 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 dividenden 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 mei 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 USA 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 USA 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 USA 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 USA 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 3.6 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 mei 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 USD
Prime Property Fund LLC	USD	12.994	19.016,21	247.099.542	247.099.542
Lion Industrial TRUST	USD	43.690	3.739,06	163.358.993	163.358.993
PGIM PRISA LP	USD	64.662	2.117,94	136.950.410	136.950.410
RREEF America REIT II Inc	USD	1.023.268	126,59	129.535.474	129.535.474
Principal Enhanced Property Fund LP	USD	9.791.817	13,08	128.076.966	128.076.966
Totaal					805.021.385