

## Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2017

### Resultaat

Het resultaat voor afschrijvingen en aflossingen over het eerste halfjaar 2017 bedroeg € 142.029. Dit is ca. € 50.000 lager dan vorig jaar over dezelfde periode. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van het faillissement van huurder Charles Vögele Mode. Het resultaat na afschrijvingen bedroeg € 15.254. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	1-1 / 30-6-2017
	€
Huuropbrengsten * <sup>1</sup> )	339.034
Exploitatiekosten	-56.029
Beleggingsresultaat uit exploitatie	283.005
Fondskosten	-26.877
Rentebaten en –lasten	-114.099
Beleggingsresultaat * <sup>2</sup> )	142.029
Afschrijvingen	-126.775
Resultaat	15.254

\*<sup>1</sup>) De huuropbrengsten over het eerste halfjaar geven een vertekend beeld omdat de verschuldigde, maar pas in augustus ontvangen achterstallige huur van Charles Vögele Mode ad. € 36.013,48 hierin niet is meegenomen.

\*<sup>2</sup>) Het beleggingsresultaat over de eerste helft van 2017 bedraagt op jaarbasis afgerond 6,8%. Als de in augustus ontvangen huur van Charles Vögele Mode wel wordt meegenomen in de cijfers over het eerste halfjaar, zou het beleggingsresultaat uitkomen op ca. 8,5% op jaarbasis.

### Winstuitkering

Over de eerste helft van 2017 vinden geen winstuitkeringen plaats omdat het resultaat en met name de kaspositie door extra aflossingen op de vastgoedlening en een boedelvordering op failliete huurder Charles Vögele Mode dat niet toelaten. De volgende uitkering is gepland rond 15 oktober 2017. Tijdens de jaarvergadering is unaniem besloten niet uit te keren totdat beheerder dat weer verstandig acht en tot dat moment beschikbare liquiditeiten in het fonds als reserve aan te houden. De verwachte uitkering over het derde kwartaal zal dan ook alleen het resultaat over het derde kwartaal betreffen. In onderstaande tabel worden de uitkeringen vanaf de start van het fonds weergegeven.

Jaar	vanaf mei 2011	2012	2013	2014	2015	2016	H1 2017
Uitkeringen	€ 2.425	€ 3.400	€ 3.550	€ 2.600	€ 2.650	€ 2.800	€ 0
Rendement voor aflossing	7,3%	6,8%	7,1%	8,4%	10,0%	9,8%	6,8%
Rendement na aflossing	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5,2%	5,3%	5,3%	*)

\*) over de eerste helft van 2017 is € 212.500 afgelost op de lening van het fonds; € 87.000 regulier en € 125.000 aanvullend. Het beleggingsresultaat na aflossingen bedraagt € -70.471.

## Ontwikkelingen in de winkelportefeuille

### *Commercieel*

Op 1 januari 2017 was de portefeuille, op één unit na (Het Ruim 4), volledig verhuurd. Vanwege de omvangrijkheid hebben we naast de beschrijving per unit ook een chronologische weergave van de belangrijkste gebeurtenissen weergegeven:

- Januari: de huurovereenkomst met huurder Evers is wegens wanbetaling ontbonden per 31 januari 2017. In opdracht van beheerder heeft de deurwaarder een betalingsregeling getroffen. De woning wordt te huur aangeboden door Makelaar Van der Linden.
- Januari: winkelhuurder Charles Vögele Mode gaat failliet.
- Januari: winkelhuuropzeggingen Dolman en ING.
- Januari: beheerder heeft actieplan voor verhuur opgesteld.
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal: een groot aantal potentiële huurders is benaderd en een paar doen een vestigingsonderzoek.
- 1<sup>e</sup> kwartaal: Mw. Korucu (lingeriezaak) overweegt huuropzegging.
- Februari: intentieovereenkomst met Domino's Pizza.
- Februari: nieuwe huurovereenkomst met Roos Begeleiding voor woning aan De Helling 9E.
- Maart: nieuwe huurovereenkomst met I-Telecom vof gesloten.
- Mei: overeenstemming met Vidrea Retail voor aanhuur groot deel voormalige winkelruimte Charles Vögele Mode per 24 mei 2017. De eerste twee maanden zijn huurvrij.
- Mei: Domino's wil minimaal 120 m2 huren zodat ze tafels en stoelen kan plaatsen en wil niet langer de eerder aangegeven 99 m2 huren.
- Mei/juni: mede door wisseling van managers bij Vidrea is zij niet meer flexibel en niet bereid 20 m2 in te leveren.
- Mei: Roos Begeleiding, huurder van de twee woningen De Helling 9A en 9E, gaat failliet per 30 mei 2017.
- Juni: overeenstemming met Omega Groep voor aanhuur twee woningen De Helling 9A en 9E per 1 juli tegen zelfde huurprijs als Roos Begeleiding.
- Augustus: overeenstemming met curator dat boedelschuld van Charles Vögele wordt betaald aan het fonds. Dit betreft de periode februari t/m 24 mei 2017, oftewel € 36.013,48.
- Augustus: na lang aandringen afspraak met Vidrea om ter plaatse te bekijken of Vidrea 20 m2 wil afstaan aan Domino's Pizza óf de totale oppervlakte van voormalig huurder Charles Vögele Mode gaat huren. Vidrea heeft dit in beraad.

### *Bijzonderheden per huurder:*

Winkelunit Kop van 't Ruim 1: Ahold heeft zijn huurovereenkomst niet opgezegd, waardoor deze automatisch is verlengd met vijf jaar tot 31 januari 2023.

Kop van 't Ruim 3: Loco Mare is erg tevreden over haar resultaten wat volgens haar komt door de goede locatie in het winkelcentrum. In de tweede helft van 2017 wordt haar winkelpui geschilderd. Zelf zal huurder de investering voor nieuwe zonneschermen voor haar rekening nemen.

Kop van 't Ruim 7-9: Mevr. S. Korucu (Lingerie): In 2017 is enkele keren met huurder gesproken over de toekomst. Huurder kan nu niet aangeven of ze wil blijven huren of niet. De huurovereenkomst opzeggen, met een opzegtermijn van één jaar, dient uiterlijk 30 september 2017 te gebeuren.

Kop van 't Ruim 11: Met VOF I-Telecom i.p.v. de heer Y. Zia (hierdoor ontstaat meer verhaalsrecht bij niet nakoming) is een nieuwe huurovereenkomst per 1 mei 2017 overeengekomen voor vijf jaar met een opzegmogelijkheid na twee jaar. De nieuwe huurprijs bedraagt € 28.000 per jaar, fors lager dan de oude huurprijs van € 36.000. Huurder heeft haar huurachterstand volledig ingelost en betaalt sinds de nieuw gemaakte afspraken tijdig de huur. Voorheen was dit vrijwel niet het geval.

## Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Kop van 't Ruim 15: Huurder ING Bank heeft eind januari 2017 de huurovereenkomst per 28 februari 2018 opgezegd. Een lokale horecaondernemer is zich aan het oriënteren voor een nieuwe vestiging waarbij deze winkelunit wordt meegenomen.

Het Ruim 2a: Charles Vögele Mode is eind januari 2017 failliet gegaan. De curator heeft de huurovereenkomst opgezegd. Wij hebben een actieplan voor de verhuur gemaakt waaronder onder een lijst van potentiële huurders. De unit is aan vele partijen (meer dan 30) aangeboden en twee makelaars zijn betrokken geweest bij de verhuur. Met twee concrete kandidaten zijn onderhandelingen gestart. Een lokaal driemanschap die een Indoor Food market wilde starten en de koper van de failliete Charles Vögele Mode, Vidrea retail. Uiteindelijk is met Vidrea een 5 jarige huurovereenkomst afgesloten voor € 101.640 p/jr voor 767 m2 ingaande op 23 mei 2017. De eerste twee maanden zijn huurvrij. De huurprijs is dezelfde per m2 die Charles Vögele betaalde. De overige 98 m2 zou Domino's Pizza gaan huren, maar dat vindt zij nu te klein. Voor het inrichten van een restaurantgedeelte heeft zij minimaal 120 m2 nodig. Vidrea wil vooralsnog echter geen kleiner oppervlak huren. Door wisseling van de verantwoordelijke managers en de focus op de inrichting van de nieuwe winkels bij Vidrea verlopen deze gesprekken zeer traag. Samengevat is Het Ruim 2a op 98m2 na volledig verhuurd.

Winkelunit Het Ruim 4: Deze winkelruimte staat te huur. Een Poolse supermarkt gaat na de zomerperiode deze winkelunit bekijken.

Winkelruimte Het Ruim 6: Huurder Dolman heeft eind januari 2017 de huurovereenkomst per 28 februari 2018 opgezegd.

### Woningen De Helling:

De Helling 9E: De huurovereenkomst met woninghuurder Evers van De Helling 9E is in opdracht van beheerder vanwege het niet betalen van de huur via een gerechtelijke procedure beëindigd per 1 februari 2017. De woning is per 1 maart 2017 verhuurd aan Roos Begeleiding. Roos Begeleiding, die ook de woning aan de Helling 9A huurde, is eind mei failliet gegaan. Het fonds heeft een vordering op Roos Begeleiding van in totaal drie maanden huur. Voor beide woningen tezamen bedraagt dit € 2.632. De betalingsregeling die met voormalig huurder Evers is getroffen om zijn huurachterstand in te lopen wordt nagekomen.

### *Technisch*

Op kosten van ING Bank is begin 2017 een BREEAM energiescan uitgevoerd voor de winkels. Zowel het oud- als nieuwbouwdeel hebben een energielabel A verkregen. De woningen zijn voor rekening van fonds ook gescand omdat een energielabel verplicht is bij nieuwe huurovereenkomsten van woningen. De woningen hebben alle een energielabel B verkregen.

Achterin de winkelruimte bij I- Telecom was een gaslek ontstaan ondanks dat de gasmeter niet in gebruik was. Het gaslek was achter de gasmeter ontstaan en daarom de verantwoordelijkheid van de Netbeheerder, Alliander. Alliander heeft de standaardprocedere gevolgd en heeft de brandweer ingeschakeld die uit voorzorg in de ochtend de gehele winkelstrip afsloot totdat de lekkage was hersteld. Voor het ongemak voor de huurders hebben wij bij elke huurder een appeltaart laten bezorgen.

## **Fondsbeheer**

### *Financieel en financiering*

Per 31 december 2016 is het vastgoed van het fonds door DTZ Zadelhoff getaxeerd op € 8.990.000. Dat is fors lager dan de € 9.750.000 een jaar eerder. Vanwege de verhuursituatie, zoals eerder in dit Halfjaarbericht toegelicht, is per 1 april 2017 op verzoek van ING Bank opnieuw een taxatie uitgevoerd, dit keer door Cushman, die uitkwam op € 9.250.000. Na 1 april is de voormalige Vögele Mode unit

grotendeels verhuurd aan Vidrea Retail. Dit heeft een waardeverhogend effect wat zal moeten blijken per 31 december 2017 wanneer de periodieke taxatie weer aanstaande is.

Hieronder citeren wij uit de notulen van de jaarvergadering, omdat dit een compleet beeld geeft van de financiering en financiële positie van het fonds: *Ingegaan wordt op het financierings- en renterisico, de leningvoorwaarden van ING Bank en de LTV waarden per 1 december 2016 en 1 april 2017 (LTV: Loan to value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het vastgoed). Het fonds voldoet niet aan de leningvoorwaarden van ING. Strikt genomen heeft ING daardoor de bevoegdheid om de gehele lening op te eisen. Dit betekent dat beleggers zouden moeten bijstorten of het vastgoed zou moeten worden verkocht. In de besprekingen met ING wordt de soep echter niet zo heet gegeten als hij wordt opgediend. Het fonds wordt door ING gezien als een goede leningnemer omdat beheerder actief is in het beheer en een open transparante manier van communiceren en rapporteren heeft richting ING. Zowel over het door beheerder gevoerde beleid als over de plannen voor de toekomst. Om een goede verstandhouding te behouden is het wel noodzakelijk dat beheerder actie onderneemt om zo spoedig mogelijk aan de leningvoorwaarden te voldoen. Daarom is met ING overeengekomen per 1 april a.s. € 125.000 extra af te lossen. Dit wordt door het fonds betaald uit de beschikbare liquide middelen en het niet doen van de reguliere uitkering over het eerste kwartaal 2017. Met ING is voor het kleine leningdeel van het fonds een verlenging van de leningovereenkomst overeengekomen van drie jaar tot 1 april 2020. Het rentetarief is 3 maands EURIBOR met een opslag van 2,53%. Deze opslag bedroeg 2,75%. Ook is met ING overeengekomen dat tot 1 oktober 2017 uitstel is verleend om aan de LTV voorwaarden te voldoen. Op basis van de waardering van € 8.990.000 per 31 december 2016 bedraagt de LTV per 1 januari 2017 71,7% terwijl die 69% mag bedragen. Met dezelfde waardering, maar na aflossing van € 125.000 bedraagt de LTV per 1 april 2017 69,8%. Wordt echter de waardering van Cushman aangehouden, zijnde € 9.250.000 k.k., dan bedraagt de LTV per 1 april 2017 67,9% en wordt wel voldaan aan de LTV convent. Elk jaar daalt het door de bank vereiste LTV percentage met 1%-punt en door de reguliere aflossing daalt de hoogte van de uitstaande lening net iets meer. In de huidige financieringsmarkt is een LTV van onder de 65% gebruikelijk. Het fonds zit dus nog aan de hoge kant. Met de aanwezigen ontstaat een gesprek of de uitkeringen niet het gehele jaar moeten worden bevroren. Op deze manier creëert het fonds een kasreserve waarmee tegenvallers kunnen worden opgevangen en ook de bank kan worden afgelost als dat geëist wordt. Als ongeveer alle winkelunits weer langjarig zijn verhuurd kan weer met uitkeringen worden gestart.*

## **Vooruitzichten**

Commerciële acties voor de tweede helft van 2017:

- Kop van 't Ruim 15: winkerverhuur starten vanwege leegstand per 1 maart 2018;
- Het Ruim 2a: Overeenstemming bereiken met Domino's over aanhuur 120 m2 en met Vidrea over verkleining van hun winkel met 20m2;
- Het Ruim 4: winkelunit proberen te verhuren aan Poolse supermarkt;
- Het Ruim 6: winkerverhuur starten vanwege leegstand per 1 maart 2018.

Apeldoorn, 11 augustus 2017

De beherend vennoot:

Libertas Investments Management BV

**Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2017**

	1-1 / 30-6-2017	1-1 / 31-12-2016
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengst	339.034	780.559
Exploitatiekosten	-56.029	-85.167
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>283.005</u>	<u>695.392</u>
<b>Fondskosten, rente en afschrijvingen</b>		
Kosten fondsbeheer	16.322	32.643
Algemene fondskosten	10.555	14.704
Rentebaten en -lasten	114.099	235.285
Afschrijvingen	126.775	280.639
	<u>-267.751</u>	<u>-566.271</u>
<b>Resultaat</b>	<u><u>15.254</u></u>	<u><u>129.121</u></u>

**Balans per 30 juni 2017**

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Activa</b>		
Vastgoedobjecten	8.709.750	8.824.500
Huurdebiteuren	86.296	14.225
Overige vorderingen en overlopende activa	56.553	45.874
Immateriële vaste activa	92.194	104.219
Liquide middelen	204.369	222.620
	<u>9.149.162</u>	<u>9.211.438</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	2.486.806	2.471.552
Voorziening groot onderhoud	82.830	75.330
Langlopende schulden	6.276.500	6.489.000
Kortlopende schulden	303.026	175.556
	<u>9.149.162</u>	<u>9.211.438</u>