

Verslag van de beheerder over periode vanaf 16 oktober 2017 t/m 30 juni 2018

Resultaat

Het resultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 310.303. Dit is iets lager dan de begroting in het Informatiememorandum (IM). Als de vrijwillig hogere leegstandsreservering buiten beschouwing wordt gelaten dan is het resultaat hoger dan begroot. De uitkeringen aan de beleggers is gelijk aan de begroting in het IM. De uitsplitsing van het resultaat in vergelijking met het IM is in onderstaande tabel weergegeven.

	16.10.'17-30.06.'18	Informatiememorandum (8,5 maand)
<i>Opbrengsten uit beleggingen</i>	€	€
1 Huuropbrengst	547.204	518.300
2 Rentebaten en –lasten	97.768	99.900
3 Zakelijk lasten	18.251	21.300
4 Onderhoud	32.703	15.600
5 Vastgoedbeheervergoeding	17.387	15.600
6 Fondsbeheervergoeding	17.387	15.600
7 Fondskosten	26.045	21.300
8 Kosten leegstandsreservering	27.360	12.800
Totale kosten	236.901	202.100
9 Resultaat voor afschrijvingen en aflossingen	10,2% 310.303	10,4% 316.200
10 Aflossingen	36.750	52.100
Resultaat voor afschrijvingen en na aflossingen	273.553	264.100
11 Uitkering	9% 275.141	9% 272.600

Toelichting

- 1 Hogere opbrengst door nieuwe huurcontracten, aflopende huurkortingen en hogere aanvangshuur dan in het IM begroot.
- 2 De overeengekomen rente op de leningen is 0,03% lager dan begroot.
- 3 -
- 4 Per 1 jan 2018 fors hogere voorziening voor groot onderhoud dan verwacht (€ 11,757) bij een viertal VVE's.
- 5 Huuropbrengst is hoger en daarmee ook de vergoeding.
- 6 Huuropbrengst is hoger en daarmee ook de vergoeding.
- 7 Hoger dan begroot. Onder andere door courtage bij nieuwe huurcontracten en huurverlengingen.
- 8 Ca. 5% van de huur is gereserveerd. Dit is fors hoger dan begroot in het IM. Nu er ruimte voor is benutten we die.
- 9 -
- 10 Aflossingen zijn later ingegaan dan aanvang lening.
- 11 De uitkering is gelijk aan het IM. In het IM is in de cashflowprognose nog een restant liquide middelen van de oprichting aan het 1^e jaar toegevoegd.

Ontwikkelingen in de winkelportefeuille

Commercieel

Vanaf de oprichtingsdatum van het fonds op 16 oktober 2017 t/m 30 juni 2018 zijn alle units volledig verhuurd. Met diverse bestaande en nieuwe huurders zijn nieuwe huurcontracten afgesloten. In deze periode hebben we ervaren dat het winkelcentrum een grote aantrekkingskracht heeft op lokale ondernemers. Het contracteren van nieuwe landelijke ketens voor de vrijkomende units is lastiger. Per huurder beschrijving we hierna de belangrijkste gebeurtenissen:

- Ambachtsgaarde 18-20, Pewex (Poolse supermarkt): Pewex overweegt om de naastgelegen unit aan de Wantsnijdersgaarde 418 te gaan huren. Deze unit wordt tot 31 augustus 2018 gehuurd door Surihapjes (handelsnaam).
- Ambachtsgaarde 62, Pewex (Poolse makelaardij): huurder overweegt te stoppen met de makelaardij. De achterzijde van deze unit is in gebruik als magazijn voor de aan de overkant gelegen Poolse supermarkt. Binnenkort hebben we een gesprek met een kandidaat huurder die de volledige winkelruimte zou willen overnemen.
- Ambachtsgaarde 64, Foodmaster (snackbar): we zijn een verlenging van één jaar van de maandelijkse huurkorting van € 200 met huurder overeengekomen.
- Ambachtsgaarde 80: huurder Kayahan (kledingreparatie) wil zijn activiteiten staken. Als verhuurder werken we daar aan mee onder de voorwaarde dat een geschikte opvolger wordt gevonden. Enkele kandidaten zijn voorgesteld maar niet serieus/professioneel genoeg geacht.
- Ambachtsgaarde 82: K. Celik is per 1 februari 2018 Italiaans restaurant Pico Bello gestart. De overeengekomen jaarhuur bedraagt € 16.320 (ca. € 160 /m²) met een 5-jarig huurovereenkomst. Dit is een huurverhoging van € 1.681 /jr. exclusief huurkorting. De huurachterstand inclusief boeterente, deurwaarderskosten en opleveringskosten van de vertrekkend huurder ad € 16.354 zijn volledig voldaan. De huurderswisseling heeft zonder leegstandsperiode plaatsgevonden.
- Ambachtsgaarde 116: huurder Jahangier (exotische supermarkt Bestmarkt) heeft vanwege pensionering per 1 juli 2018 haar huurcontract beëindigd. Met verschillende huurkandidaten zijn wij in gesprek geweest. Dit heeft geleid tot een nieuwe huurovereenkomst van 5 jaar met Toko Rajini (handelsnaam). De huurprijs hebben we hetzelfde gelaten omdat deze met € 168 /m² al aan de bovenkant van de bandbreedte is die we hanteren.
- Ambachtsgaarde 136: huurder T. Ozdemir gaat zijn telefoonwinkel overdragen aan zijn broer S. Ozdemir. We zijn in onderhandeling voor een nieuwe 5-jarige huurovereenkomst en een licht hogere huurprijs.
- Ambachtsgaarde 162, Ahold namens Albert Heijn: makelaar Cushman heeft de onderhandelingen met huurder Ahold (Albert Heijn supermarkt) bijna afgerond voor een verhoging van de huurprijs naar een marktconform niveau op basis van de wettelijke mogelijkheid hiertoe. Zodra de nieuwe huurprijs formeel is vastgelegd zullen we hierover rapporteren. Albert Heijn heeft aangegeven dat de winkel aan de Ambachtsgaarde op de planning staat om in 2019 te worden gemoderniseerd. We hebben met huurder afgesproken dat we gaan kijken of het zinvol is om de winkel uit te breiden zonder hoge verwachtingen hierover te willen creëren.
- Ambachtsgaarde 194: huurder I. El Moukaddam (Marokkaanse supermarkt) had een forse huurachterstand van € 29.904,36 waardoor wij genoodzaakt waren een procedure tot uitzetting te starten. Eén dag voor de uitzetting kwam broer M. El Moukaddam de volledige schuld inlossen. Gelijktijdig (eind maart) hebben we een nieuw 2-jarig huurcontract afgesloten met een jaarhuur van € 38.000 (was € 31.694) en een waarborgsom van € 15.000 (was € 9.377), samen met garanties van drie van zijn vennootschappen. We hebben bewust een kort huurcontract afgesloten zodat we ook als verhuurder de huurovereenkomst in de toekomst kunnen ontbinden mocht dat nodig blijken. De afgelopen maanden werd de huur keurig op tijd betaald.
- Beresteinlaan 126 B, Haagse wijk- en woonzorg: huurder heeft een tijdelijk huurcontract met een relatief lage huurprijs. Dit contract kan met een opzegtermijn van twee maanden worden opgezegd wat huurder onlangs heeft gedaan. Ons standpunt is echter dat het huurcontract dat in 2012 is

afgesloten volgens dwingend recht niet langer tijdelijk is maar telkens vaste huurperioden kent van vijf jaar. Voor huurder betekent dit dat haar huurcontract pas 30 maart 2022 eindigt. We hebben huurder voorgesteld dat zij de makelaar betaalt om een nieuwe huurder te zoeken en dat wij ondertussen geen gebruik maken van ons recht om de huurprijs naar een marktconform niveau te verhogen. Huurder heeft dit voorstel nu in overweging. De makelaar die we al even gepolst hebben voorziet goede verhuurmogelijkheden voor deze unit.

- Wantsnijdersgaarde 419, Surihapjes: huurder had de huur opgezegd per 28 februari 2018. De huurprijs hebben we éénmalig op verzoek van huurder verlengd met 6 maanden tot 31 augustus 2018. Deze winkelunit ligt in een lastig te verhuren hoek. Ondanks dat is er al animo van twee kandidaat huurders. Onze voorkeur heeft het om de naastgelegen huurder, Poolse supermarkt, deze unit te laten huren.

Technisch:

Het achterterrein van het langste winkelblok dat privé terrein is van de verschillende vve's is afsluitbaar gemaakt met een hek dat met een gsm-telefoon door de individuele huurders te openen is. De overlast die hiervoor aanwezig was is hiermee opgelost.

Bij de gemeente hebben we aangegeven dat we graag een blauwe zone willen laten invoeren op het parkeerterrein bij het winkelcentrum om zo de langparkeerders te weren die de parkeerplekken bezet houden die wij graag gebruikt zien door bezoekers van het winkelcentrum. Helaas heeft de Gemeente Den Haag het beleid dat geen blauwe zones worden ingevoerd.

De kelders onder het lange winkelblok zijn niet verhuurd omdat deze vochtig zijn. De vve-beheerder heeft een onderzoek laten uitvoeren om dit op te lossen met het idee dat de kelders bij nieuwe huurcontracten dan wel verhuurd kunnen worden. Dit schijnt wel ingewikkeld te zijn omdat de grondwaterstand hoog is.

Fondsbeheer

In het Informatiememorandum (IM) van het fonds zijn enkele financiële aannames gedaan. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het IM zijn:

- De 7 jaars-rente op de lening van het fonds is fractioneel lager, namelijk 2,84% i.p.v. 2,9%.
- De aflossingen beginnen per 1 april 2018 i.p.v. per 1 januari 2018.
- Er is een besparing op de begrote oprichtingskosten gerealiseerd van afgerond € 8.000.

In het IM is rekening gehouden met frequente huurdersmutaties d.m.v. dotaties leegstandsreserve. In de eerste drie jaar hebben we die redelijk laag ingeschat. Het beleggingsbeleid is er op gericht om een stabiel rendement uit te keren. Over de verslagperiode is ruimte ontstaan om meer te reserveren en die ruimte wordt benut. Dit is eveneens in lijn met de mondeling gemaakte afspraak met ING Bank om de eerste jaren meer te reserveren als dat mogelijk is.

Het huurbetalingsgedrag van enkele huurders liet vooral de eerste maanden na eigendomsoverdracht te wensen over. Door intensief beheer, veelvuldig schriftelijk aanmanen, nabellen en het inschakelen van een deurwaarderskantoor betalen de meeste huurders nu een stuk beter.

Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering van het vastgoed was het verkrijgen van een energielabel van minimaal C binnen twee jaar. We gaan dit jaar het vastgoed laten beoordelen en de maatregelen treffen die hiervoor nodig zijn.

Vooruitzichten

Wij verwachten in Q3 met Ahold een nieuwe huurprijs overeen te komen die fors hoger is dan de huidige. Het voordeel van een hogere huur zal door de courtage van de makelaar pas in 2019 merkbaar zijn voor

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV

het fonds. Verder zijn we in gesprek met enkele huurders voor nieuwe huurcontracten. We verwachten hierbij geen verhogingen in huurprijs te realiseren, maar wel verlengingen van de termijnen van de huurcontracten. De enige opzegging betreft de unit van huurder Surihapjes. Wij verwachten deze unit in de tweede helft van 2018 verhuurd te hebben.

Wij verwachten dat de uitkeringen over het derde en vierde kwartaal, gepland rond 15 oktober 2018, in lijn zal liggen met het IM, te weten 9% op jaarbasis.

Apeldoorn, 20 juli 2018

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

Winst- en verliesrekening over de periode 16 oktober 2017 tot en met 30 juni 2018

	<u>16.10.2017-30.06.2018</u>
Opbrengsten uit beleggingen	€
Huuropbrengst	547.204
Exploitatiekosten - onderhoud	(32.703)
Exploitatiekosten – zakelijk lasten	(18.251)
Exploitatiekosten – vastgoed beheer	(17.387)

Totaal beleggingsopbrengsten	478.863
 Fondskosten, rente en afschrijvingen	
Kosten fondsbeheer	17.387
Algemene fondskosten	26.045
Kosten leegstandsreservering	27.360
Rentebaten en –lasten	97.768
Afschrijvingen	177.146

	(345.706)

Resultaat	133.157

Balans per 30 juni 2018

	<u>30.6.2018</u>	<u>16.10.2017</u>
Activa	€	€
Vastgoedobject	8.599.410	8.740.073
Overige vorderingen en overlopende activa	65.174	54.967
Immateriële vaste activa	381.597	284.348
Liquide middelen	337.241	228.706
	-----	-----
	9.383.422	9.308.094
 Passiva		
Eigen vermogen	4.158.124	4.300.000
Leegstandsreserve	27.360	-
	-	
Langlopende schulden	4.863.250	4.900.000
Kortlopende schulden	334.688	108.094
	-----	-----
	9.383.422	9.308.094

Er is geen voorziening groot onderhoud opgenomen, aangezien alle onderhoudskosten via de VVE-kosten loopt;