

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

**Jaarverslag 2018**



## Inhoud

	Blad
<b>Jaarverslag 2018</b>	3
Verlag van de beherend vennoot over 2018	4
Jaarrekening	12
Balans per 31 december 2018	13
Winst- en -verliesrekening over 2018	14
Kasstroomoverzicht over 2018	15
Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht	16
Overige gegevens	28
Winstbestemmingsregeling	28
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	29

**Jaarverslag 2018**

- Verslag van de beherend vennoot
- Jaarrekening
- Overige gegevens

## Verslag van de beherend vennoot over 2018

### Algemeen

Het beleggingsfonds Suydersee Winkelvastgoedfonds CV is een Nederlandse vennootschap die belegt in een gedeelte van winkelcentrum Suydersee in de binnenstad van Dronten. Het complex heeft een bruto verhuurbaar oppervlak van ca. 4.618 m<sup>2</sup> waarvan een groot deel bestaat uit een Albert Heijn supermarkt van 1.790 m<sup>2</sup>. Het overige metrage bestaat uit negen winkels van diverse branches en zeven boven de winkels gelegen woningen. Het Fonds is opgericht op 4 mei 2011. De vennootschap is gevestigd in Apeldoorn en houdt kantoor aan de De Brand 10-19 in Amersfoort.

### Resultaat

Voor de uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar verwijzen wij naar de hiernavolgende tabel.

	2018	2017
	€	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	628.790	657.487
Fondskosten	(47.672)	(55.513)
Rentebaten en -lasten	(219.269)	(225.812)
Beleggingsresultaat	361.849	376.162
Afschrijvingen	(256.650)	(253.808)
Resultaat	<u>105.199</u>	<u>122.354</u>

Het beleggingsresultaat op jaarbasis voor afschrijvingen en aflossing bedraagt 8,6%.

### Uitkering aan participanten

Tijdens de jaarvergadering 2017, die op 3 april 2018 is gehouden, is besloten om in 2018 niet uit te keren, mede om het initiatief te kunnen behouden in het beheer bij mogelijke investeringen voor nieuwe huurders en financiersonderhandelingen met de bank. Over het vierde kwartaal van 2017 is rond 15 januari 2018 € 58.800 uitgekeerd (€ 1.400 per participatie van € 100.000).

Basis voor de bepaling van de uitkering aan de participanten is:

Beleggingsresultaat:	€ 361.849
Aflossingen:	<u>€ (175.000)</u>
Beschikbaar voor uitkering:	€ 186.849

Over de verslagperiode is er geen uitgekeerd rendement. In onderstaande tabel worden de uitkeringen vanaf de start van het fonds weergegeven.

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015
Uitkeringen per participatie (€ 50.000)	€ 2.425	€ 3.400	€ 3.550	€ 2.600	€ 2.650
Uitkeerbaar rendement vóór aflossing	7,3%	6,8%	7,1%	8,4%	10,0%
Rendement uitkering	7,3%	6,8%	7,1%	5,2%	5,3%

	2016	2017	2018
...	€ 2.800	€ 1.400	€ 0
...	9,8%	8,9%	8,6%
...	5,6%	2,8%	n.v.t.

Onderstaand overzicht toont de verplichtingen die in het eerste halfjaar 2019 uit de beschikbare liquide middelen per balansdatum dienen te worden voldaan. De resterende ca. € 137.110 is echter niet vrij uitkeerbaar. Beheerder verwacht namelijk dat bij verhuur van de units aan de Kop van 't Ruim er mogelijk € 60.000 - € 65.000 benodigd is voor het aanbrengen van een nieuwe pui in en het volledig casco opleveren van het voormalige ING pand, het casco maken van de voormalige 'lingerie-unit' en overige incentives aan nieuwe huurders met betrekking tot inrichting.

Direct beschikbare liquide middelen per 31 december 2018

	€
Banksaldo	382.851
Saldo kortlopende vorderingen/schulden	<u>-333.241</u>
	49.610
Correcties:	
Aflossingen vanaf 1 juli 2019	<u>87.500</u>
Gecorrigeerd saldo beschikbare liquide middelen	137.110

### Verlaging beheervergoeding

Als beheerder ontvangen wij een vastgoed- en een fondsbeheervergoeding van in totaal 8% van de bruto jaarhuur. Vanwege de tegenvallende fondsresultaten hebben wij onze totale beheervergoeding per 1 oktober 2018 verlaagd van 8% naar 6% op jaarbasis. Naast onze beheerinspanningen willen we hiermee ook een financiële bijdrage leveren om onze betrokkenheid te benadrukken.

### Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat per 31 december 2018 uit twee winkelblokken en de daarboven gelegen woningen, staande en gelegen aan de Helling 9A-9G, het Ruim 2-6 en Kop van 't Ruim 1-15 te Dronten, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie A, nummers 4564 en 7288 A-1. Het totaal is op 12 oktober 2018 in opdracht van hypotheekverstrekker ING Bank NV door Savills Consultancy BV getaxeerd op € 9.930.000 k.k. De balanswaarde van het vastgoed per 31 december 2018 bedraagt € 8.393.146 en wordt toegelicht op bladzijde 18 van dit rapport.

## Beleggingsbeleid

Het Fonds is gestart in mei 2011 met een beoogde looptijd van tien jaar. Op vragen van diverse beleggers in het Fonds over de beleggingsstrategie vanwege het tegenvallende rendement van het Fonds lichten wij het beleggingsbeleid kort toe. Als er zich een kans voordoet om het vastgoed tegen een aantrekkelijke prijs te verkopen dan zal dat aan de beleggers in het Fonds worden voorgelegd. De marktomstandigheden voor volledig verhuurd vastgoed zijn goed. Echter, vanwege de leegstand in het Fonds is verkopen op dit moment naar ons idee niet verstandig omdat daarmee vermoedelijk niet de getaxeerde marktwaarde kan worden gerealiseerd. Wij proberen de leegstand te verhelpen waardoor de waarde en de verkoopkansen zullen stijgen. Op dat moment willen we de verkoop een kans geven. Voor het oude bouwblok met de woningen erboven zijn we in het afgelopen jaar met een ontwikkelaar gaan onderzoeken of herontwikkeling mogelijk is. De uitdaging zit er in dat deze ontwikkeling de waarde van de huidige bebouwing van een kleine € 3 mln. dient terug te verdienen. Dat is nu nog niet het geval. Het lijkt er op dat we de gemeente kunnen overtuigen om de eisen voor parkeernormen en bouwhoogte te versoepelen. Daardoor kan richting een economisch haalbare ontwikkeling worden gewerkt.

## Marktomstandigheden

In tegenstelling tot de landelijke trend is de leegstand in het winkelcentrum in Dronten aan het toenemen. Ook het vastgoed van het fonds heeft daar onder te lijden. Op dit moment staan vier winkelunits leeg wat zorgt voor een daling van de kasstroom. De concurrentie van de overige leegstand in Dronten centrum, met name die op de betere plekken, zorgt nog steeds voor overaanbod. De gemeente heeft een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarbij het terugdringen van het aantal winkelmeters hoog op de agenda staat. Er wordt onder andere 'gesproken' over een transformatiefonds en het slopen van een oud deel van het winkelcentrum. Helaas gaan deze processen erg traag en is het maar de vraag waar deze 'verkenningen' toe leiden. Wij hebben in 2018 bij diverse gemeentelijke bijeenkomsten ons ongenoegen geuit over de mogelijke komst van een grote nieuw te bouwen Lidl supermarkt in Dronten West. De winkelmeters in het stadshart van Dronten bieden voldoende mogelijkheden voor het huisvesten van een Lidl. Politiek gezien is het, mede vanwege de ophef, niet duidelijk of de Lidl in Dronten West er zal komen.

De toegezegde herinrichting van de openbare ruimte aan De Noord en De Helling is nog niet begonnen. Door de nieuwbouwappartementen die daar zijn gerealiseerd zijn de parkeervoorzieningen beneden peil. Daar hebben de winkeliers in ons deel aantoonbaar last van gehad. Van onze huurders krijgen we dat bevestigd.

## Verhuurtoelichting per unit

Op 1 januari 2018 was de portefeuille, op één unit na (Het Ruim 4), volledig verhuurd. Per jaareinde 2018 staan de volgende vier units leeg:

- Het Ruim 4, huurwaarde € 25.000 sinds 1 september 2015
- Het Ruim 6, huurwaarde € 25.000, sinds 1 maart 2018
- Kop van 't Ruim 15, huurwaarde € 41.000, sinds 1 maart 2018
- Kop van 't Ruim 7-9, huurwaarde € 55.000, per 1 oktober 2018

Ondanks de vele inspanningen is het niet gelukt deze units te verhuren.

Onderstaand volgt een kort overzicht van de stand van zaken per huurder.

Geen bijzonderheden bij de volgende huurders: Loco Mare, Brilmij Groep (Pearl), I-Telecom, B.W. Wijnands (makelaar Van der Linden) en Vidrea retail (Miller & Monroe).

Bijzonderheden per huurder:

- Kop van 't Ruim 1, huurder Ahold namens Albert Heijn heeft in februari 2019 aangegeven dat ze de huurprijs te hoog vindt. Beheerder is afwachting van de onderbouwing van dat standpunt.
- Kop van 't Ruim 7-9, Mevr. S. Korucu (Lingerie) heeft de huurovereenkomst per 30 september 2018 beëindigd. Onderhandelingen voor het huren van de halve winkelruimte zijn niet succesvol verlopen. De verhuur aan derden is in gang gezet, door beheerder en makelaar Van der Linden gezamenlijk. Een tweede bezichting met een financiële instelling heeft in februari 2019 plaatsgevonden. Gedurende 2018 is voor enkele specifieke detailhandelsketens Cushman & Wakefield uit Amsterdam bereid gevonden mee te helpen in de verhuur.
- Kop van 't Ruim 15: De voormalige ING Bank unit staat te huur per 1 maart 2018. Huurder ING Bank heeft € 21.074 excl. BTW betaald voor de afkoop van haar opleveringsverplichting. Dit bedrag is volledig opgenomen als voorziening voor toekomstige kosten om de unit aan te passen cq gereed te maken voor een nieuwe huurder. Makelaar Van der Linden heeft de winkel in de verhuur. Landelijke winkelmakelaars hebben bij navraag door ons aangegeven dat zij geen toegevoegde waarde hebben bij de verhuur. We hebben een koffiezaak gevonden die 120 m2 van de winkelruimte zou willen huren. Nu zijn we nog zoekende naar een horecapartij die de resterende 80 m2 zou willen huren. Het idee is dat beide horecazaken een keuken gaan delen. Als dit plan doorgaat dan is een flinke investering nodig om de gevel op delen, te verwijderen en daar een glazen pui in te zetten. Een horecaondernemer uit Lelystad onderzoekt of hij een onderneming in Dronten zou willen starten. Hij denkt aan een broodjeszaak met snackbar. In de financiële dienstverlening wordt ook gezocht naar kandidaat huurders.
- Het Ruim 4 en 6 staan samen te huur bij Makelaar Van der Linden. Makelaar Flipse uit Dronten heeft officieus ook een zoekopdracht. Ook hebben we Uniek makelaars uit Apeldoorn gevraagd er naar te kijken omdat die af en toe ook in Flevoland actief is met partijen van buiten Flevoland. Momenteel zijn er geen geïnteresseerden.. Het Ruim 4 staat te huur sinds 1 september 2015 en Het Ruim 6 per 1 maart 2018. Deze twee units mogen als structurele leegstand worden gemarkeerd. Om de verhuurbaarheid te vergroten hebben we het 'shabby' bordeauxrode houtwerk en trespa fris wit laten schilderen. Met een lokale architect hebben we bekeken hoe we het aanzicht van de winkelpuien kunnen moderniseren. Dit bleek een kostbare aangelegenheid en daardoor niet terug te verdienen. De meest concrete huurinteresse in 2018 kwam van een Christelijke boekhandel, Deze kandidaat koos helaas voor verlenging op haar huidige locatie voor een met ons concurrerende huurprijs, waarvoor we ze graag hadden binnengehaald. Begin 2019 zijn fietsenwinkels uit de omliggende regio door ons benaderd en biologische supermarkten. Gedurende het jaar en ook weer in 2019 zijn we via diverse relaties aan het proberen een huurder te vinden die een etnische supermarkt zou willen starten omdat dat aanbod nauwelijks aanwezig is. Helaas nog zonder succes.
- Het Ruim 9: Domino's: door opgelopen vertraging in het plaatsen van een nieuwe zware energiemeter door de netbeheerder kon de winkel pas later dan gepland worden opgeleverd aan Domino's. Met Domino's is afgesproken dat twee maanden huur wordt kwijtgescholden.

De Helling 9At/m G, woningen:

De Helling 9C: per 16 november 2018 is de woning verhuurd aan een particulier voor € 9.300/jr.

De Helling 9E: de huurovereenkomst met huurder Evers is wegens wanbetaling ontbonden per 31 januari 2017. De deurwaarder heeft in 2018 de laatste betaling ontvangen waarmee de betalingsachterstand van huurder volledig is betaald.

- Liander (trafohuis). Op dit moment is er een dispuut met de VvE woningen, omdat zij aanspraak maakt op de huurpenningen van het trafohuis. Ons standpunt is dat daarvan geen sprake kan zijn, omdat destijds is aangekocht mede op basis van deze huur. Het ziet er naar uit dat dit een gerechtelijke procedure gaat worden.

Administratief

Per balansdatum 31 december 2018 bestaat geen huurachterstand van zittende huurders.

Technisch

De kozijnen bij de woningen, balustrade en de boeidelen boven de winkels zijn wit geschilderd. De uitstraling is hiermee sterk verbeterd.

### Vermogen van het Fonds

Op balansdatum 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen € 2.581.505. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 84, hetgeen omgerekend € 30.732 aan intrinsieke waarde per participatie geeft.

*Het verloop van het eigen vermogen in 2018 is als volgt:*

	<i>Eigen vermogen</i>	<i>Waarde per participatie</i>
	€	€
<i>Stand per 31 december 2017</i>	2.476.306	29.480
<i>Resultaat over 2018</i>	105.199	1.252
<i>Uitkering aan participanten 2018</i>	(-)	(-)
<i>Stand per 31 december 2018</i>	<u>2.581.505</u>	<u>30.732</u>

### Financiering

Het Fonds is bij aanvang gefinancierd voor € 7 mln. met een leningdeel met variabele rente, 3 maands Euribor en een leningdeel met een middellange rentevaste periode. In onderstaande tabel worden de leningvoorwaarden op hoofdlijnen weergegeven. Om de voorwaarden inzichtelijk te maken en bondig te presenteren is niet alle informatie weergegeven. De som van de uitstaande leningen per 31 december 2018 bedraagt € 6.014.000.



De volledige leningsvoorwaarden zijn vastgelegd in leningsovereenkomsten die bij beheerder op afspraak zijn in te zien.

#### Overzicht leningen

Leningdeel	Leningdeel 3 mnds Euribor	Leningdeel 5 jaar vast
Afloopdatum lening	1 april 2020	1 oktober 2019
Rentevaste periode	3 maanden	5 jaar
Rente % per jaar	3 maands Euribor + 2,53%	3,75%
Omvang lening balansdatum	€ 428.500	€ 5.585.500
Aflossing per jaar*	2018: € 17.500/kwartaal	2018: € 26.250/kwartaal
LTV-convenant	68% tot 1 apr 2019 67% tot 1 apr 2020	68% tot 1 apr 2019 67% tot 30 sept 2019

\* De aflossingen op beide leningdelen tezamen bedragen m.i.v. 1 januari 2017 € 175.000 per jaar, oftewel 2,5% per jaar op de oorspronkelijke hoofdsom van € 7 mln.

Beheerder heeft ING REF gevraagd om een indicatief voorstel voor het vervroegd oversluiten van de lening die op 1 oktober 2019 afloopt. Daarbij is een boete voor vervroegde aflossing van toepassing. Verrekening van deze boete in de rente zou uitkomen op een extra opslag van 0,35%. Vanwege deze hoge opslag en de korte resterende looptijd van het fonds en de lening heeft beheerder besloten niet vervroegd af te lossen, maar de lening per 1 oktober aanstaande te verlengen met 3 jaar of een andere looptijd naar het inzicht op dat moment met een vaste rente. Het is aannemelijk dat de rente op dat moment op een lager tarief kan worden vastgezet dan het huidige tarief van 3,75%. Wij zullen ING in het derde kwartaal vragen een voorstel te doen. Vooralsnog heeft ING aangegeven dat de bestaande aflossingsafspraken intact blijven.

#### LTV convenant

In de leningsovereenkomsten van beide leningdelen is een LTV-convenant opgenomen. De LTV (Loan to Value), de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het vastgoed, dient per 31 december 2018 kleiner te zijn dan 68%. De LTV is een belangrijke leningsvoorwaarde omdat als er niet aan wordt voldaan de lening per direct opeisbaar is. Per 31 december 2018 bedraagt de uitstaande lening € 6.014.000 en de taxatiewaarde van het vastgoed € 9.930.000 k.k. wat resulteert in een LTV van 60,56% (vorig jaar nog 66,26%). Bij een gelijkblijvende waarde maar met de periodieke aflossingen daalt de LTV verder per 31 december 2019 naar 58,8% (de maximale LTV is dan 67%).

#### ICR convenant

De leningsovereenkomsten bevatten eveneens een zogenaamd ICR convenant (Interest Coverage Ratio) dat stelt dat de verhouding tussen de netto huuropbrengsten en de renteverplichtingen niet lager mag zijn dan 1,4. De ICR per 31 december 2017 bedroeg 3,49 en is gedaald naar 3,22 per 31 december 2018 als gevolg van lagere huuropbrengst.

### **Solvabiliteit**

Gegeven het bovenstaande vermogen van het Fonds afgezet tegen de balanswaarde van het Fonds van € 8.844.230 bedraagt de solvabiliteit van het Fonds 29,2 %. De gemiddelde rentelast van beide leningdelen tezamen bedraagt 3,62% per 31 december 2018 bij een gemiddelde resterende looptijd van beide leningdelen van 9,5 maanden.

### **Risico's**

De activiteiten van Suydersee Winkelvastgoedfonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: onder andere het huurdersrisico, marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren, leningen.

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de beheerder om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

### **Intern beheersingssysteem**

De beheerder heeft in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De directie verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

### **Toezicht AFM/DNB**

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV wordt beheerd door Suydersee Winkelvastgoedfonds BV die vertegenwoordigd wordt door Libertas Investments Management BV. In het kader van de AIFMD (Europese richtlijn voor fondsbeheerders) staat echter Libertas Investments BV als vrijgesteld beheerder van Suydersee Winkelvastgoedfonds CV geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Libertas Investments BV rapporteert namens Libertas Investments Management BV op jaarbasis en Suydersee Winkelvastgoedfonds CV op kwartaalbasis aan De Nederlandsche Bank (DNB).

### **Fiscale transparantie**

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomsten-, dividend-, en de vennootschapsbelasting. De belangrijkste vereiste is dat de participaties niet vrij verhandelbaar zijn en slechts aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn kunnen worden overgedragen.

### **Totale kosten (Total Expense Ratio)**

Over 2018 bedraagt de Total Expense Ratio 1,89%. De Total Expense Ratio is berekend als de totale kosten, bestaande uit de kosten voor fondsbeheer en de algemene fondskosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds.

Suydersee Winkelveastgoedfonds CV

### **Stichting Suydersee Winkelveastgoedfonds**

Stichting Suydersee Winkelveastgoedfonds heeft tot doel het bewaren van het kapitaal van het fonds en daarmee de belangen van het fonds te behartigen. De stichting heeft 84 participaties uitstaan. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door United International Management BV uit Amsterdam.

De stichting heeft een bankrekeningnummer bij ING Bank.

De vergoeding van United is verhoogd vanwege toegenomen risicobeheer en compliance werkzaamheden door verscherpt toezicht van De Nederlandsche Bank op trustkantoren alsmede kosten voor het hebben van een bankvergunning door United.

### **Suydersee Winkelveastgoedfonds BV**

Suydersee Winkelveastgoedfonds BV is de beherend vennoot van Suydersee Winkelveastgoedfonds CV en is een 100% dochter van Libertas Investments Management BV.

### **Vooruitzichten**

Door de actuele leegstand en bij het uitblijven van nieuwe huurcontracten zal in 2019 een lagere huromzet worden gerealiseerd dan in 2018. Door het staken van de uitkeringen in 2018 zijn reserves gerealiseerd die gebruikt kunnen worden voor investeringen voor het aantrekken van nieuwe huurders. Het Fonds kan aan haar verplichtingen voldoen. Beheerder is voornemens, indien nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, om het rendement van het Fonds weer te gaan uitkeren aan de beleggers, rekening houdende met voornoemde reserves en de jaarlijkse aflossingen op de leningen van het Fonds. Op basis van gesprekken met de bank verwacht beheerder dat de rente van de leningen omlaag kan. Beheerder zal dat per 1 oktober 2019 effectueren. Op verhuurgebied zijn er enkele kansen. Tijdens de komende jaarvergadering worden de verhuuracties en de vooruitzichten van het fonds als agendapunt besproken.

Apeldoorn, 20 maart 2019, de beherend vennoot::

Suydersee Winkelveastgoedfonds BV

### **Jaarrekening**

- Balans per 31 december 2018
- Winst- en -verliesrekening over 2018
- Kasstroomoverzicht over 2018
- Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht

**Balans per 31 december 2018**

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoedobjecten	1	8.393.146	8.625.746
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	2	10.067	24.845
Overige vorderingen en overlopende activa	3	2.047	2.950
		<u>12.114</u>	<u>27.795</u>
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	4	56.119	80.169
Liquide middelen	5	382.851	276.133
		<u>8.844.230</u>	<u>9.009.843</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	6	4.200.000	4.200.000
Onverdeeld resultaat	6	(1.618.495)	(1.723.694)
		<u>2.581.505</u>	<u>2.476.306</u>
<b>Voorzieningen</b>			
	7	78.364	89.065
<b>Langlopende schulden</b>			
	8	-	6.014.000
<b>Kortlopende schulden</b>			
Kortlopend deel van de langlopende Schulden aan participanten	9	6.014.000	175.000
Crediteuren		-	58.800
Belastingen		3.309	6.462
Overige schulden en overlopende passiva		23.991	30.016
		<u>143.061</u>	<u>160.194</u>
		<u>6.184.361</u>	<u>430.472</u>
		<u>8.844.230</u>	<u>9.009.843</u>

**Winst- en -verliesrekening over 2018**

	Noot	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengst		707.156	754.472
Exploitatiekosten	10	<u>(78.366)</u>	<u>(96.985)</u>
Totaal fondsopbrengsten		628.790	657.487
<b>Fondskosten</b>			
Kosten fondsbeheer	11	30.405	32.508
Algemene fondskosten	12	<u>17.267</u>	<u>23.005</u>
Totaal fondskosten		<u>47.672</u>	<u>55.513</u>
		581.118	601.974
Rentebaten en -lasten	13	219.269	225.812
Afschrijvingen	14	<u>256.650</u>	<u>253.808</u>
		<u>475.919</u>	<u>479.620</u>
<b>Resultaat</b>		<u><u>105.199</u></u>	<u><u>122.354</u></u>

**Kasstroomoverzicht over 2018**

	Noot	2018	2017
		€	€
<b>Resultaat voor rentekosten</b>		324.468	348.166
Interestbaten	13	-	-
Interestkosten	13	<u>(219.269)</u>	<u>(169.660)</u>
Resultaat		105.199	178.506
Afschrijvingen	1,4,14	256.650	253.808
Mutatie voorz. groot onderhoud	7	(10.701)	13.735
Mutatie kortlopende vorderingen	2,3,9	15.681	32.304
Mutatie kortlopende schulden	2,3,9	<u>(26.311)</u>	<u>23.764</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		340.518	502.117
Investeringsactiviteiten	1,4	<u>(-)</u>	<u>(31.004)</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		(-)	(31.004)
Aflossing leningen	8	(175.000)	(300.000)
Uitkering aan participanten	6	<u>(58.800)</u>	<u>(117.600)</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>(233.800)</u>	<u>(417.600)</u>
<b>Netto kasstroom</b>		<u>106.718</u>	<u>53.513</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>			
Liquide middelen aanvang boekjaar		276.133	222.620
Liquide middelen ultimo boekjaar		<u>382.851</u>	<u>276.133</u>
Toe(af)name liquide middelen		<u>106.718</u>	<u>53.513</u>
<b>Beschikbare liquide middelen op 31 december 2018</b>		<u>382.851</u>	<u>276.133</u>

## **Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht**

### **Algemeen**

#### *Oprichting vennootschap*

Bij notaris mr. M.C. Reijntjes van Vos Geerse Reijntjes Notarissen te Alkmaar is op 4 mei 2011 de overeenkomst van de commanditaire vennootschap Suydersee Winkelvastgoedfonds CV aangegaan. De vennootschap is statutair gevestigd te Naarden, en houdt kantoor aan de De Brand 10-19 te Amersfoort. Het KVK nummer is: 52667901.

#### *Doel*

Het doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen teneinde de vennoten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen.

#### *Gelieerde partijen*

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV kent de volgende verbonden partijen: Suydersee Winkelvastgoedfonds BV, Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds, United International Management BV en Libertas Investments Management BV.

#### *Beherend vennoot*

Vanaf de oprichting van de vennootschap treedt Suydersee Winkelvastgoedfonds BV op als beherend vennoot, ook wel genoemd beheerder.



## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

### *Algemeen*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De jaarrekening is opgesteld in Euro's.

### *Continuïteit*

De beheerder heeft de herfinanciering van het fonds met ING REF besproken en op haar verzoek per mail een indicatie verkregen voor de (vervroegde) verlenging van de lening die op 1 oktober 2019 afloopt. Ondanks dat dit geen formele toezegging is voor de verlenging van de financiering en er daarmee feitelijk thans nog een onzekerheid bestaat, is de beheerder op basis van deze communicatie met haar financier van mening dat de continuïteit van de vennootschap voldoende is gewaarborgd. De jaarrekening is daarom opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### *Financiële instrumenten*

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

### *Gebruik van schattingen*

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beherend vennoot oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### *Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds*

Gezien de organisatorische verbondenheid van de Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds met de vennootschap zijn de bezittingen, kosten en opbrengsten van de stichting opgenomen in deze jaarrekening.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### *Beleggingen in vastgoedobjecten*

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd tegen historische kosten minus afschrijving en duurzame waardeverminderingen. De afschrijving wordt berekend over de

investeringen in het vastgoed onder aftrek van een geschatte grondwaarde. Het afschrijvingspercentage bedraagt 3% per jaar.

De aankoopkosten en verbouwingen van het gebouw, waaronder de overdrachtsbelasting, worden lineair afgeschreven gedurende de looptijd van het Fonds (10 jaar).

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met vastgoedobjecten worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en -verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als vastgoedobject wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

#### *Vorderingen en overlopende activa*

Vorderingen en overlopende activa worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Na de eerste opname worden vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

#### *Immateriële vaste activa*

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de oprichtingskosten van het Fonds. De immateriële vaste activa worden in tien jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen zijn weergegeven naar de nominale waarde, en staan ter vrije beschikking van het fonds.

#### *Voorziening groot onderhoud*

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van de vastgoedobjecten wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplan. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

#### *Langlopende schulden*

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### *Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### *Resultaatbepaling*

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### *Huuropbrengsten*

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst- en -verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

### *Belastingen*

Het Fonds is transparant voor de inkomsten- en de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de inkomsten, maar ook de bezittingen minus de schulden pro rata parte worden toegerekend aan de participanten.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde uitkeringen aan participanten zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen in-, of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen in 2018 is als volgt:

	Vastgoed €	Verbouw- ingen €	Aankoop- kosten €	Totaal €
Historische kosten	10.125.000	31.004	749.555	10.905.559
Cumulatieve afschrijvingen	(1.530.000)	(258)	(749.555)	(2.279.813)
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>8.595.000</u>	<u>30.746</u>	<u>-</u>	<u>8.625.746</u>
Investeringen 2018	-	-	-	-
Afschrijvingen 2018	(229.500)	(3.100)	(-)	(232.600)
Historische kosten	10.125.000	31.004	749.555	10.905.559
Cumulatieve afschrijvingen/duurzame waardeverminderingen	(1.759.500)	(3.358)	(749.555)	(2.512.413)
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>8.365.500</u>	<u>27.646</u>	<u>-</u>	<u>8.393.146</u>

Het vastgoed betreft het winkelcentrum Suydersee te Dronten.

Over het vastgoed minus een geschatte grondwaarde ad € 2.475.000 wordt 3% per jaar afgeschreven. Over de verbouwingen wordt 10% per jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn volledig afgeschreven.

De onafhankelijk taxateur Savills Consultancy BV heeft de marktwaarde van het vastgoed bepaald op € 9.930.000 per 12 oktober 2018. Deze taxatiewaarde is als uitgangspunt genomen omdat niet op actuele waarde per balansdatum wordt gewaardeerd. Conform de beheerder van het fonds heeft beoordeeld, is er geen reden per balansdatum voor een aanpassing van de (boek-)waarde. De taxatiewaarde per 12 oktober 2018 is vergelijkbaar met de marktwaarde per 31 december 2018. Het verschil van de taxatiewaarde met de boekwaarde zou reden kunnen zijn om de eerder genomen 'impairment' (afboeking) ad € 372.674 terug te draaien. Beheerder heeft er voorzichtigheidshalve, evenals in 2017, voor gekozen de boekwaarde niet te verhogen vanwege de in 2018 toegenomen leegstand en de uitdagingen die dat met zich meebrengt. Dit ondanks de verdere stijging van de taxatiewaarde.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVV, [www.nrvv.nl](http://www.nrvv.nl)
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)
- RICS-taxatierichtlijnen (The Red Book), Nederlandse editie, 1 juli 2017, [www.rics.org](http://www.rics.org)

Bij eventuele strijdigheid zullen de RICS taxatierichtlijnen leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen..

De marktwaarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentietransacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement bepaald van 8,01% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 6,55% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2018 bedraagt € 713.648 per jaar voor het winkeldeel € 66.300 per jaar voor de woonruimten. De markthuurwaarde van de winkels varieert van € 125/m<sup>2</sup> - € 275/m<sup>2</sup> afhankelijk van de grootte van de unit en de ligging.

## 2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Huur	3.310	21.762
Servicekosten	<u>6.757</u>	<u>3.083</u>
	<u>10.067</u>	<u>24.845</u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De bruto debiteuren bedragen € 20.564, waarop de voor 2019 vooruitgefactureerde huren in mindering zijn gebracht.

## 3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Te ontvangen rente	-	109
Overlopende activa	<u>2.047</u>	<u>2.841</u>
	<u>2.047</u>	<u>2.950</u>

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar. In de overlopende activa is begrepen de vooruitbetaalde verzekeringspremies van € 747.

#### 4. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post immateriële vaste activa is als volgt:

	Oprichtings- kosten
	<u>€</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	80.169
Afschrijvingen 2018	<u>(24.050)</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u><u>56.119</u></u>

De immateriële vaste activa worden in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 240.503.

#### 5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

#### 6. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Onverdeeld resultaat	Totaal
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand per 31 december 2017	4.200.000	(1.723.694)	2.476.306
Resultaat boekjaar	-	105.199	105.199
Uitkering aan participanten 2018		(-)	(-)
Stand per 31 december 2018	<u>4.200.000</u>	<u>(1.618.495)</u>	<u>2.581.505</u>

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2018 na uitkering aan participanten € 30.732.

De berekening van de intrinsieke waarde per participatie is als volgt:

	<u>31-12-2018</u>
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 2.581.505
Aantal uitstaande participaties	84
Intrinsieke waarde per participatie	€ 30.732

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van vennoten gehouden op 3 april 2018. De algemene vergadering van vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat een totale uitkering aan participanten van € 117.600 ten laste van het onverdeeld resultaat is gebracht.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De directie stelt voor om geen winst uit te keren aan participanten.

## 7. Voorzieningen

De gevormde voorziening is voor groot onderhoud van het vastgoedobject. Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	89.065	75.330
Onttrekking	(25.701)	(1.265)
Toegevoegd	15.000	15.000
Stand per 31 december	<u>78.364</u>	<u>89.065</u>

## 8. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden in 2018 is als volgt:

	lening 1	lening 2	Totaal
	€	€	€
Hoofdsom	5.690.500	498.500	6.189.000
Aflossingen 2018	(105.000)	(70.000)	(175.000)
Stand per 31 december 2018	<u>5.585.500</u>	<u>428.500</u>	<u>6.014.000</u>
Rubricering kortlopend komend boekjaar	(5.585.500)	(428.500)	(6.014.000)
Langlopend deel per 31 december 2018	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

De vastgoedobjecten te Dronten zijn bij aanvang gefinancierd door twee aflossingsvrije leningen van in totaal € 7.000.000, opgenomen bij ING Real Estate Finance N.V. met als zekerheid een verstrekte hypotheek op de objecten. De hoofdsom van de eerste lening bedraagt per 31 december 2018 € 5.585.500. Deze lening heeft een looptijd van vijf jaar eindigend op 1 oktober 2019. Het rentepercentage bedraagt voor deze periode 3,75% per jaar.

De hoofdsom van de tweede lening bedraagt per 31 december 2018 € 428.500. Deze lening eindigt op 1 april 2020. De rente is 3-maands Euribor met een opslag van 253 basispunten. Op beide leningen wordt afgelost, in totaal € 43.750 per kwartaal.

Voor beide leningen is de vennootschap met ING bank een Loan-to-Value (LTV) convenant overeengekomen. De leningovereenkomsten bevatten eveneens een zogenaamd ICR convenant (Interest Coverage Ratio) dat stelt dat de verhouding tussen de netto huuropbrengsten en de renteverplichtingen niet lager mag zijn dan 1,4. De ICR bedroeg aan het einde van 2018 3,22. De LTV en ICR convenant zijn nader toegelicht in het verslag van de beherend vennoot op bladzijden 8 en 9 van het jaarverslag.

## 9. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De belastingschuld betreft te betalen BTW per balansdatum.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Vooruitontvangen huur	37.771	48.023
Waarborgsommen	22.277	27.177
Accountantskosten	5.875	5.625
Overige	<u>77.138</u>	<u>79.369</u>
	<u>143.061</u>	<u>160.194</u>

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 31 december 2018 € 592.962 jaarbasis.

Het Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van huurovereenkomsten met optie jaren waar het de winkels en kantoorunits betreft, en met huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waar het de woningen betreft. De overeenkomsten voor de commerciële ruimten zijn onder vastgelegde voorwaarden door huurder opzegbaar, de woningovereenkomsten zijn door huurder maandelijks opzegbaar. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit de huurovereenkomsten is als volgt:

	<u>Ultimo 2018</u>
	€
2019	592.962
2020-2023	1.691.660
Na 2023	<u>109.166</u>
Totaal	<u>2.393.788</u>

Bovenstaande cijfers bevatten slechts beperkt huur voor de woningen, daar deze veelal maandelijks opzegbaar zijn.

Een deel van de winkelhuurcontracten, veelal met de landelijke ketens, wordt initieel voor een periode van vijf of tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Het andere deel van de winkelhuurcontracten, veelal met de niet landelijke ketens wordt initieel voor korter dan vijf jaar afgesloten en de verlengingen zijn variabel van looptijd. De huurcontracten van de woningen worden initieel voor één jaar afgesloten en na deze periode telkens verleng met één maand. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

#### Performance fee

De Beherend vennoot is bij verkoop en juridisch levering van (een deel van) de vastgoedportefeuille van het Fonds gerechtigd tot 25%, exclusief btw, over de netto waarde stijging van het vastgoed. Deze wordt als volgt berekend: netto waarde stijging is het positieve verschil tussen de verkoopprijs minus verkoopvergoeding (zijnde de gerealiseerde verkoopopbrengst na aftrek van de door de



vennootschap gemaakte verkoopkosten) minus de totale investering van het vastgoed door het Fonds (inclusief de geactiveerde acquisitie- en oprichtingskosten). Het verkoopwinsttaandeel Beherend vennoot wordt gecorrigeerd indien het totale directe rendement 20% of meer lager uitvalt dan in het Informatiememorandum geschetste rendementsprognose.

#### VvE Woningen/Winkels

Op dit moment is er een dispuut met de VvE woningen over de verdeling van kosten waaronder de onderhoudskosten voor het dak en de daktuin. Beheerder heeft hiervoor een voorstel gedaan waarop nog gereageerd moet worden door de VvE woningen. Daarnaast maakt de VvE Woningen aanspraak op de huurpenningen van het trafohuis. Ons standpunt is dat daarvan geen sprake kan zijn, omdat destijds is aangekocht mede op basis van deze huur. De VvE Woningen laat zich juridisch bijstaan. Beheerder heeft daar nog niet voor gekozen omdat zij graag in overleg met de VvE Woningen tot overeenstemming komt. Indien het tot een gerechtelijke procedure komt, zal beheerder wel juridische advies inroepen.

#### Zekerheden financiering

Voor de geldlening zijn aan geldgever ING Real Estate Finance NV de volgende zekerheden verstrekt:

- Eerste recht van (bank) hypotheek ter grootte van € 7.000.000 op het vastgoed.
- Eerste pandrecht op de (huur)inkomsten.
- Vestigen van zekerheid op overige vorderingen;

**Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en -verliesrekening**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<b>10. Exploitatiekosten</b>		
Vastgoedbeheer	30.405	32.508
Dagelijks onderhoud	243	3.036
Toevoeging voorziening groot onderhoud	15.000	15.000
Verzekeringen	2.176	3.206
Gemeentelijke belastingen	20.350	20.606
Verhuurkosten	780	3.546
Overige exploitatielasten	<u>9.412</u>	<u>19.083</u>
	<u><u>78.366</u></u>	<u><u>96.985</u></u>

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer een contract met Libertas Investments Management BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 3% per jaar (tot 1 oktober 2018: 4%) betaalt over de theoretische huuropbrengst. Deze wordt per kwartaal vooraf uitbetaald. Hierin is onder andere begrepen een vergoeding voor het begeleiden van verhuur door makelaars.

**11. Kosten fondsbeheer**

De beheerder van het Fonds brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden een fee in rekening aan de vennootschap van 3% per jaar (tot 1 oktober 2018: 4%) over de theoretische huuropbrengst. Deze wordt per kwartaal vooraf uitbetaald.

**12. Algemene fondskosten**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Kosten Bewaarder/Trust	4.640	5.550
Accountantskosten	7.938	7.537
Taxatiekosten	-	2.567
Bankkosten en overige algemene fondskosten	<u>4.689</u>	<u>7.350</u>
	<u><u>17.267</u></u>	<u><u>23.005</u></u>

*Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds*

De vergoeding aan United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 4.640.

*Kostenratio ("Total Expense Ratio")*

Het niveau van de algemene fondskosten en fondsbeheervergoeding van de vennootschap gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,89% (2017: 2,24%).

*FTE*

In het verslagjaar was er geen personeel bij het fonds in dienst (0 FTE).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>13. Rentebaten en –lasten</b>	€	€
Rentebaten	(-)	(-)
Rente hypothecaire leningen	<u>219.269</u>	<u>225.812</u>
	<u>219.269</u>	<u>225.812</u>
<b>14. Afschrijvingen</b>		
Vastgoed minus geschatte grondwaarde	229.500	229.500
Verbouwingen	3.100	258
Geactiveerde oprichtingskosten	<u>24.050</u>	<u>24.050</u>
	<u>256.650</u>	<u>253.808</u>

**Ondertekening van de jaarrekening**

Apeldoorn, 20 maart 2019

De beherend vennoot:

## **Overige gegevens**

### **Winstbestemmingsregeling**

Artikel 10.9, 10.10 en 10.11 van de overeenkomst van Suydersee Winkelvastgoedfonds C.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van genoemde artikelen luidt als volgt:

10.9 Voor zover de vergadering van Vennoten, op voorstel van de Beherend Vennoot, niet tot gehele of gedeeltelijke reservering daarvan besluit, wordt de winst (na aftrek vergoedingen en winstaandeel Beherend Vennoot), vermeerderd met de afschrijvingen en verminderd met eventuele aflossingen op de lening ter zake van de financiering van de Vastgoedportefeuille, uitgekeerd aan de Vennoten naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties. De Vennoten zullen schriftelijk, hetzij middels de notulen van de betreffende Vergadering van Vennoten, hetzij in een brief op de hoogte worden gesteld van de uit keren bedragen.

10.10 De Beherend Vennoot kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkering ten laste van een reserve van de Vennootschap.

10.11 Indien in enig jaar verlies is geleden, dat niet uit enige reserve bestreden of op andere wijze gedelgd kan worden, geschiedt in de volgende jaren geen uitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Vergadering van participanten en de beheerder van Suydersee Winkelvastgoedfonds C.V.

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Suydersee Winkelvastgoedfonds C.V. te Apeldoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Suydersee Winkelvastgoedfonds C.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. 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 Suydersee Winkelvastgoedfonds C.V. zoals vereist in 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.

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het verslag van de beherend vennoot over 2018;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 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.

## C. 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 de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de onderneming 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 de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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 materiële fouten en fraude 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. 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 fouten of fraude, 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 vennootschap.
- ▶ 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 vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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. 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 een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ 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.



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.

---

Amstelveen, 20 maart 2019

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.  
drs. R.H. van Leersum RA CIA

---