

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Jaarverslag 2019



Inhoud

	Blad
Jaarverslag 2019	3
Verlag van de beherend vennoot over 2019	4
Jaarrekening	13
Balans per 31 december 2019	14
Winst- en -verliesrekening over 2019	15
Kasstroomoverzicht over 2019	16
Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht	17
Overige gegevens	29
Statutaire winstbestemmingsregeling	29
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	30

Jaarverslag 2019

- Verslag van de beherend vennoot
- Jaarrekening
- Overige gegevens

Verslag van de beherend vennoot over 2019

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 m² waarvan een groot deel bestaat uit een Albert Heijn supermarkt van 1.790 m². Het overige metrage bestaat uit negen winkelunits 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 Brand 10-19 in Amersfoort.

Resultaat

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

	2019	2018
	€	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	606.199	628.790
Fondskosten	(47.459)	(47.672)
Rentebaten en -lasten	(195.151)	(219.269)
Beleggingsresultaat	363.589	361.849
Afschrijvingen	(256.650)	(256.650)
Resultaat	106.939	105.199

Het beleggingsresultaat op jaarbasis voor afschrijvingen en aflossing bedraagt 8,7%.

Uitkering aan participanten

Over 2019 hebben geen winstuitkeringen plaatsgevonden. Tijdens de jaarvergadering op 3 april 2019 is het uitkeringsbeleid besproken en heeft de vergadering besloten op voorspraak van de beheerder het doen van uitkeringen te koppelen aan de verhuur van de leegstaande unit Kop van 't Ruim 7-9 en het aanblijven van Vidrea die toen in surséance van betaling verkeerde. De verhuur (aan Rabobank) is weliswaar gerealiseerd, maar daartegenover staat dat Vidrea inmiddels failliet is verklaard en de unit sindsdien leeg staat. Een belangrijke extra reden voor het aanhouden van de reserves is de forse waardedaling die mogelijk kan leiden tot extra aflossingsverplichtingen. De reserves zorgen ervoor dat we als beheerder de ruimte houden om te handelen.

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

Beleggingsresultaat:	€ 363.589
Aflossingen en overige mutaties:	€ (220.417)
Toename liquide middelen:	€ 143.172

Over de verslagperiode is niet uitgekeerd. In onderstaande tabel worden de uitkeringen vanaf de start van het Fonds weergegeven.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

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	2019
...	€ 2.800	€ 1.400	€ 0	€ 0
...	9,8%	8,9%	8,6%	8,7%
...	5,6%	2,8%	n.v.t.	n.v.t.

Onderstaand overzicht toont de verplichtingen die in het eerste halfjaar 2020 uit de beschikbare liquide middelen per balansdatum dienen te worden voldaan. De resterende ca. € 182.329 is echter niet vrij uitkeerbaar. Gezien de leegstand verwacht beheerder namelijk dat bij verhuur van de units aan het Ruim forse bedragen nodig zijn voor mogelijke investeringen in de puien, dan wel bijdragen in inrichtingskosten. Daarnaast acht beheerder het verstandiger om een deel van de beschikbare liquide middelen aan te wenden voor extra aflossing op de banklening.

Direct beschikbare liquide middelen per 31 december 2019

	€
Banksaldo	533.103
Saldo kortlopende vorderingen/schulden	<u>(148.274)</u>
	384.829
Correcties:	
Verplichte liquiditeitsreserve ING	(85.000)
Aflossingen t/m 30-6-2020	<u>(117.500)</u>
Gecorrigeerd saldo beschikbare liquide middelen	182.329

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat per 31 december 2019 uit twee winkelblokken en bovengelegen 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 per 31 december 2019 door Cushman & Wakefield getaxeerd op € 8.780.000 k.k. Dit betekent een forse afwaardering t.o.v. de taxatiewaarde van € 9.930.000 k.k. die per oktober 2018 door Savills is afgegeven. De balanswaarde van het vastgoed per 31 december 2019 bedraagt € 8.160.546 en wordt toegelicht op bladzijde 21 van dit rapport.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Beleggingsbeleid

Het Fonds is gestart in mei 2011 met een beoogde looptijd van tien jaar. Al sinds vorig jaar is de strategie van beheerder gericht op verkoop van het object. Echter, sinds 2016 heeft de vastgoedportefeuille te kampen met toenemende leegstand die steeds meer een structureel karakter heeft gekregen. De inspanningen van beheerder om huurders te vinden hebben tot op heden niet tot resultaat geleid. Einde 2019, begin 2020 is beheerder met meerdere partijen in gesprek geweest voor verhuur van het gehele winkelblok aan Het Ruim. Met een grote fitnessketen leek dit tot half januari tot succes te kunnen leiden totdat men na nadere studie van de kolomstructuur in de voormalige Vidrea unit (vanwege de bovengelegen woningen) concludeerde dat er te weinig 'vrije ruimte' is voor de door hen gewenste inrichting.

Inmiddels is er wel interesse van twee partijen voor de aankoop van de leegstaande unit Kop van 't Ruim 15 (voorheen gehuurd door ING Bank). Aan één partij is een koopvoorstel gedaan.

Marktomstandigheden

De leegstand in het winkelcentrum in Dronten is nog steeds (te) hoog. Ook het vastgoed van het Fonds heeft daaronder te lijden. De vier leegstaande winkelunits zorgen voor een daling van de kasstroom. Ondanks dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan heeft opgesteld waarbij het terugdringen van het aantal winkelmeters hoog op de agenda staat en er onder andere wordt 'gesproken' over een transformatiefonds en het slopen van een oud deel van het winkelcentrum, zijn hierin nog geen resultaten geboekt. Zoals eerder gerapporteerd is het plan voor transformatie van het oude leegstaande blok (De Helling) naar appartementen door de betrokken gemeenteambtenaar en stedenbouwkundige vanwege de bouwhoogte afgewezen.

Afgelopen jaar hebben de winkeliers en vastgoedeigenaren zich via het indienen van zienswijzen formeel verzet tegen de geplande 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. Desondanks heeft de gemeenteraad op 28 november 2019 ingestemd met het gewijzigde bestemmingsplan en is op 12 december 2019 een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van de Lidl.

De toegezegde herinrichting van de openbare ruimte aan De Noord en De Helling is afgerond. Er zijn nieuwe parkeerplekken gerealiseerd en de openbare ruimte is kwalitatief verbeterd.

Verhuurtoelichting per unit

Per jaareinde 2019 staan de volgende vier units leeg:

- Het Ruim 4, huurwaarde ca. € 30.000 sinds 1 september 2015
- Het Ruim 6, huurwaarde ca. € 29.700, sinds 1 maart 2018
- Kop van 't Ruim 15, huurwaarde € 30.450, sinds 1 maart 2018
- Het Ruim 2a, huurwaarde € 54.500, sinds 10 oktober 2019
- De Helling 9A, woning
- De Helling 9E, woning

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Ondanks de vele inspanningen is het niet gelukt de winkelunits te verhuren.

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

Geen bijzonderheden bij de volgende huurders: Brilmij Groep (Pearl), I-Telecom, B.W. Wijnands (makelaar Van der Linden), Domino's.

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. Ze steekt in op ca. 5% verlaging. Beheerder is afwachting van de onderbouwing van dat standpunt. Voor het bespoedigen van de voorgenomen verkoop van het vastgoed overweegt beheerder akkoord te gaan met een beperkte huurprijsverlaging in ruil voor een nieuw 10-jarig huurcontract. De groep kopers die interesse heeft in aankoop neemt fors toe met een 10-jarig huurcontract omdat het huurdersrisico dan lager is en de financierbaarheid groter.
- Kop van 't Ruim 3: met huurder Loco Mare is verlenging van de huurovereenkomst per 1 januari 2021 overeengekomen met vijf jaar t/m 31 december 2025. De jaarhuur is verlaagd van € 33.495 naar € 30.500. Huurder heeft haar interieur kleinschalig verbouwd en ontvangt daarvoor een investeringsbijdrage van € 1.000. De markthuur van deze unit bedraagt volgens de taxateur € 22.600.
- Kop van 't Ruim 7-9: Per 1 juli 2019 verhuurd aan Rabobank voor een periode van 5 jaar met verlengingsopties van telkens 1 jaar. De huurprijs bedraagt € 50.000 per jaar (ex BTW).
- Kop van 't Ruim 15: Deze unit staat leeg. De mogelijke verhuur aan een uitzendbureau en een koffiezaak hebben geen resultaat gehad. Aan een financiële instelling die de ruimte zelf wil gebruiken is een koopvoorstel gedaan. Makelaar Van der Linden is ook geïnteresseerd in koop van deze unit, maar heeft zelf nog ruim drie jaar te huren. De koop van de ruimte die hij nu huurt (nr. 13) is wel een goede optie vinden wij, maar daar is Van der Linden nog niet in geïnteresseerd.
- Het Ruim 2a: Huurder Vidrea is op 25 juni 2019 failliet verklaard en de unit is per 9 oktober 2019 opgeleverd. In voorgaande berichten is toegelicht dat Vidrea de rechtsopvolger was van de in januari 2017 eveneens failliet verklaarde voormalige huurder Charles Vögele Mode. Met de verhuur aan Vidrea werden destijds alle achterstallige betalingen voldaan. Na het faillissement van Vidrea is door beheerder de huurovereenkomst opgezegd. In het eerste en tweede kwartaal heeft Vidrea, mede onder druk van het door ons opgestarte kortgeding van 12 april 2019, toch nog flink wat huur betaald. De totale huurachterstand per 31 december 2019 bedraagt € 40.444 incl. BTW.
Voor de herverhuur van deze unit zijn vele partijen benaderd (Action, Scapino, Bristol, een supermarktketen, een fastfoodketen, een Casino, een fitnessclub en een lokaal horeca-initiatief). Helaas tot op heden zonder resultaat. Een vereenvoudigd herontwikkelingsplan zonder volledige sloop wordt nu onderzocht. Het plan is de winkelmeters te transformeren naar kleine appartementen/studio's.
- Het Ruim 6: Beheerder heeft Het ruim 6 tijdelijk in gebruik gegeven bij Roelofs Wegenbouw, de aannemer die aan de herinrichting van De Noord werkt. Behoudens een geringe onkostenvergoeding voor water en elektra is Roelofs geen huur verschuldigd. Inmiddels is de ruimte weer ontruimd.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

De Helling 9At/m G, woningen:

- De Helling 9A en 9E: diverse bezichtigingen hebben plaatsgevonden. De woning 9A is per 1 februari 2020 weer verhuurd en De Helling 9E per 16 februari 2020.
- Liander (trafohuis). Het dispuut met de VvE woningen over de huurpenningen van het trafohuis is opgelost zonder verdere juridische procedures.

Administratief

Per balansdatum 31 december 2019 bestaat geen huurachterstand van zittende huurders.

Halverwege het jaar ontstond een dispuut met een viertal woninghuurders over de afrekening van de servicekosten en er is één van de huurders een procedure bij de huurcommissie gestart. Door intensief contact met de huurders is het geschil beslecht en zijn de voorschotten servicekosten weer betaald. De huurcommissieprocedure is eveneens gestaakt.

Enige jaren geleden is huurder Monsters Kindermode in surséance van betaling gegaan. Omdat nog geen faillissement was uitgesproken, heeft beheerder binnen de daarvoor geldende termijn van 5 jaar deurwaarder Jansen & Jansen opdracht gegeven de openstaande schuld weer te 'activeren'. Dat heeft geleid tot een incidenteel resultaat van € 6.876 op deze reeds afgeboekte debiteur.

Technisch

Op wat lekkages na zijn er geen bijzonderheden te melden. Deze zijn vanzelfsprekend direct en deels op kosten van de VvE woningen verholpen.

Vermogen van het Fonds

Op balansdatum 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen € 2.688.444. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 84, hetgeen omgerekend €32.005 aan intrinsieke waarde per participatie geeft.

Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

	<i>Eigen vermogen</i>	<i>Waarde per participatie</i>
	€	€
<i>Stand per 31 december 2018</i>	2.581.505	30.732
<i>Resultaat over 2019</i>	106.939	1.273
<i>Uitkering aan participanten 2019</i>	(-)	(-)
<i>Stand per 31 december 2019</i>	<u>2.688.444</u>	<u>32.005</u>

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Doordat de uitkeringen van het fonds zijn gebaseerd op de beschikbare kasstromen in plaats van de door afschrijving op het vastgoed lagere resultaten, is onder het eigen vermogen een negatief cumulatief onverdeeld resultaat ontstaan. Hierdoor is de intrinsieke waarde per participatie lager dan het gestort kapitaal per participatie. Inherent hieraan bestaat het risico dat als gevolg van ontwikkeling van de vastgoedprijzen er niet voldoende overwaarde kan ontstaan om deze lagere intrinsieke waarde te compenseren op termijn.

Financiering

Het Fonds is bij aanvang voor € 7 mln. hypothecair gefinancierd, met een leningdeel met variabele rente, 3 maands Euribor en een leningdeel met een middellange rentevaste periode. Per 1 oktober 2019 is het leningdeel met vaste rente geherfinancierd tot 1 oktober 2022. De rente is verlaagd van 3,75% per jaar naar 2,49% per jaar (inclusief 0,03% administratiekosten). Tegenover deze rentebesparing van ca. € 69.000 in het eerste jaar staat een extra aflossingsverplichting van € 60.000 per jaar. Tevens verplicht de bank het Fonds om € 85.000 aan liquide middelen aan te houden voor huurincentives en andere huurgerelateerde kosten. Als huurtransacties uitblijven dient dit bedrag jaarlijks (per 1 oktober) met hetzelfde bedrag te worden aangevuld. Ook dit is een belangrijke reden voor beheerder om op dit moment geen uitkeringen te doen. Als de leegstand kan worden verminderd zal deze verplichting evenzo gematigd worden. Deze herfinanciering was belangrijk omdat daarmee de strategie, te weten verkoop van het vastgoed ofwel beëindiging van het Fonds, zonder (tijds)druk kan worden uitgevoerd.

In 2019 en begin januari 2020 heeft beheerder met ING gesproken over verlenging van het kort gefinancierde leningdeel. Daarvoor is reeds fiat verleend. De huidige leegstand staat verlenging daarom niet in de weg. We overwegen dit kleine leningdeel voor een korte tijd, ca. 1 jaar, vast te zetten zodat geen of een geringe boete verschuldigd is bij een eventuele (deel)verkoop.

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 2019 bedraagt € 5.839.000.

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

Overzicht leningen

Leningdeel	Leningdeel 3 mnds Euribor	Leningdeel 3 jaar vast
Afloopdatum lening	1 april 2020	1 oktober 2022
Rentevaste periode	3 maanden	3 jaar
Rente % per jaar	3 maands Euribor + 2,53%	2,46% + 0,03% admin. kosten
Omvang lening balansdatum	€ 358.500	€ 5.480.500
Aflossing per jaar*	2019: € 17.500/kwartaal	2019: € 26.250/kwartaal 2020: € 41.250/kwartaal
LTV-convenant	67% tot 1 april 2020	67% tot 1 april 2020 66% tot 1 april 2021

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

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. Per 1 januari 2020 is de aflossing verhoogd naar € 235.000 per jaar.

LTV convenant

In de leningovereenkomsten 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 2019 kleiner te zijn dan 67%. De LTV is een belangrijke leningsvoorwaarde omdat als er niet aan wordt voldaan de lening per direct opeisbaar is. Per 31 december 2019 bedraagt de uitstaande lening € 5.839.000 en de taxatiewaarde van het vastgoed € 8.780.000 k.k. wat resulteert in een LTV van 66,5% (vorig jaar 60,56%, vanwege de toenmalige hogere taxatiewaarde). Bij een gelijkblijvende waarde maar rekening houdend met de periodieke aflossingen daalt de LTV per 31 december 2020 naar 63,9% (de maximale LTV is dan 66%).

ICR convenant

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 per 31 december 2018 bedroeg 2,74 en is gestegen naar 2,89 per 31 december 2019 als gevolg van lagere rentelasten.

Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande vermogen van het Fonds afgezet tegen de balanswaarde van het Fonds van € 8.743.747 bedraagt de solvabiliteit van het Fonds 30,7 %. De gemiddelde rentelast van beide leningdelen tezamen bedraagt 2,49% per 31 december 2019 bij een gemiddelde resterende looptijd van beide leningdelen van 2 jaar en 7 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.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

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).

Juridische structuur

In november 2019 heeft de AFM de 'Best practices implementatie AIFM-richtlijn' gepubliceerd. Daarin is onder andere opgenomen dat het de voorkeur van de AFM heeft als het bestuur van een beheerder bestaat uit natuurlijke personen. Per 1 januari 2020 zijn M.J. Theelen en L.W. Postma daarom ingeschreven als bestuurder van Libertas Investments BV.

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 2019 bedraagt de Total Expense Ratio 1,80%. 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.

Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds

Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds 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 Winkelvastgoedfonds BV

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

Vooruitzichten

Voor 2020 heeft beheerder het volgende plan in de onderstaande volgorde:

- Verkopen van de leegstaande unit Kop van 't Ruim 15.
- Herbestemmen van de drie lege winkelunits aan Het Ruim naar kleine appartementen/studio's en verkopen van dit blok. De kans op verhuur als winkelruimte schatten wij zeer laag in.
- Verlenging huurcontract met Ahold.
- Verkoop van het Albert Heijn blok.

Het doen van uitkeringen in 2020 is ongewis. Ons doel is nu een zo groot mogelijke teruggave van de oorspronkelijke inleg van de participanten bij aanvang van het Fonds. Door de hoge aflossingen van de afgelopen jaren en op basis van de huidige inschattingen hopen wij tussen de € 85.000 en € 100.000 terug te kunnen betalen op een inleg van € 100.000.

Apeldoorn, 13 maart 2020,

de beherend vennoot

Suydersee Winkelvastgoedfonds BV

Jaarrekening

- Balans per 31 december 2019
- Winst- en -verliesrekening over 2019
- Kasstroomoverzicht over 2019
- Toelichting op de balans, winst- en -verliesrekening en kasstroomoverzicht

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Balans per 31 december 2019

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2019	31-12-2018
		€	€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedobjecten	1	8.160.546	8.393.146
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	1.787	10.067
Overige vorderingen en overlopende activa	3	16.242	2.047
		<u>18.029</u>	<u>12.114</u>
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	32.069	56.119
Liquide middelen	5	533.103	382.851
		<u>8.743.747</u>	<u>8.844.230</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	6	4.200.000	4.200.000
Onverdeeld resultaat	6	(1.511.556)	(1.618.495)
		2.688.444	2.581.505
Voorzieningen			
	7	50.000	78.364
Langlopende schulden			
	8	5.315.500	-
Kortlopende schulden			
Kortlopend deel van de langlopende Schulden aan participanten	9	523.500	6.014.000
Crediteuren		-	-
Belastingen		3.385	3.309
Overige schulden en overlopende passiva		22.445	23.991
		<u>140.473</u>	<u>143.061</u>
		689.803	6.184.361
		<u>8.743.747</u>	<u>8.844.230</u>

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Winst- en -verliesrekening over 2019

	Noot	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		667.123	707.156
Exploitatiekosten	10	<u>(60.924)</u>	<u>(78.366)</u>
Totaal fondsopbrengsten		606.199	628.790
Fondskosten			
Kosten fondsbeheer	11	24.282	30.405
Algemene fondskosten	12	<u>23.177</u>	<u>17.267</u>
Totaal fondskosten		<u>47.459</u>	<u>47.672</u>
		558.740	581.118
Rentebaten en -lasten	13	195.151	219.269
Afschrijvingen	14	<u>256.650</u>	<u>256.650</u>
		<u>451.801</u>	<u>475.919</u>
Resultaat		<u><u>106.939</u></u>	<u><u>105.199</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2019

	Noot	2019	2018
		€	€
Bedrijfsresultaat		302.090	324.468
Afschrijvingen	1,4,14	256.650	256.650
Mutatie voorz. groot onderhoud	7	(28.364)	(10.701)
Mutatie kortlopende vorderingen	2,3,9	(5.915)	15.681
Mutatie kortlopende schulden	2,3,9	14.795	(26.311)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		<u>539.256</u>	<u>559.787</u>
Ontvangen interest	12	-	-
Betaalde interest	12	(214.004)	(219.269)
		<u>(214.004)</u>	<u>(219.269)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>325.252</u>	<u>340.518</u>
Investeringsactiviteiten	1,4	(-)	(-)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(-)	(-)
Aflossing leningen	8	(175.000)	(175.000)
Uitkering aan participanten	6	(-)	(58.800)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(175.000)</u>	<u>(233.800)</u>
Netto kasstroom		<u><u>150.252</u></u>	<u><u>106.718</u></u>
Mutatie liquide middelen			
Liquide middelen aanvang boekjaar		382.851	276.133
Liquide middelen ultimo boekjaar		<u>533.103</u>	<u>382.851</u>
Toe(af)name liquide middelen		<u>150.252</u>	<u>106.718</u>
Beschikbare liquide middelen op 31 december 2019		<u><u>533.103</u></u>	<u><u>382.851</u></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

Beheerder heeft de lening met nummer 10009132 per 1 oktober 2019 verlengd tot 1 oktober 2022. Voor de lening met nummer 10009167 die afloopt op 1 april 2020 heeft ING REF reeds intern fiattering verkregen. Beheerder is van mening dat de continuïteit van de vennootschap gewaarborgd is. 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

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

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.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen in 2019 is als volgt:

	<u>Vastgoed</u>	<u>Verbouw- ingen</u>	<u>Aankoop- kosten</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€
Historische kosten	10.125.000	31.004	749.555	10.905.559
Cumulatieve afschrijvingen	(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>
Investeringen 2019	-	-	-	-
Afschrijvingen 2019	(229.500)	(3.100)	(-)	(232.600)
Historische kosten	<u>10.125.000</u>	<u>31.004</u>	<u>749.555</u>	<u>10.905.559</u>
Cumulatieve afschrijvingen/duurzame waardeverminderingen	<u>(1.989.000)</u>	<u>(6.458)</u>	<u>(749.555)</u>	<u>(2.745.013)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>8.136.000</u>	<u>24.546</u>	<u>-</u>	<u>8.160.546</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 Cushman & Wakefield vof heeft de marktwaarde van het vastgoed bepaald op € 8.780.000 per 31 december 2019. 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 31 december 2019 is vergelijkbaar met de boekwaarde per 31 december 2019. 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 2018, voor gekozen de boekwaarde niet te verhogen vanwege de in 2019 toegenomen leegstand en de uitdagingen die dat met zich meebrengt.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- De International Valuation Standards Council (IVS), van de International Valuation Standards Council, geldig per 1 juli 2017;
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book'), 10e editie, geldig per 1 juli 2017.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

- De European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), 8^e editie geldig per 1 juni 2016;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018.

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 8,72% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 5,61% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 634.564 per jaar voor het winkeldeel en € 68.136 per jaar voor de woonruimten. De markthuurwaarde van de winkels varieert van € 125/m² - € 210/m² afhankelijk van de grootte van de unit en de ligging.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Huur	2.620	3.310
Servicekosten	<u>(833)</u>	<u>6.757</u>
	<u>1.787</u>	<u>10.067</u>

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De bruto debiteuren bedragen € 48.585, waarop de voor 2020 vooruitgefactureerde huren in mindering zijn gebracht. In verband met het faillissement van Vidrea Retail BV is de vordering op deze debiteur ten bedrage van € 40.444 ten laste van het resultaat gebracht.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overlopende activa	16.242	2.047

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten
	<u>€</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	56.119
Afschrijvingen 2019	<u>(24.050)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>32.069</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 2019 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Onverdeeld resultaat	Totaal
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand per 31 december 2018	4.200.000	(1.618.495)	2.581.505
Resultaat boekjaar	-	106.939	106.939
Uitkering aan participanten 2019		(-)	(-)
Stand per 31 december 2019	<u>4.200.000</u>	<u>(1.511.556)</u>	<u>2.688.444</u>

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2019 € 32.005

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

	<u>31-12-2019</u>
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 2.688.444
Aantal uitstaande participaties	84
Intrinsieke waarde per participatie	€ 32.005

Doordat de uitkeringen van het fonds zijn gebaseerd op de beschikbare kasstromen in plaats van de door afschrijving op het vastgoed lagere resultaten, is onder het eigen vermogen een negatief cumulatief onverdeeld resultaat ontstaan. Hierdoor is de intrinsieke waarde per participatie lager dan het gestort kapitaal per participatie. Inherent hieraan bestaat het risico dat als gevolg van ontwikkeling van de vastgoedprijzen er niet voldoende overwaarde kan ontstaan om deze lagere intrinsieke waarde te compenseren op termijn.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van vennoten gehouden op 3 april 2019. De algemene vergadering van vennoten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat er geen uitkering aan participanten is gedaan.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

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:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	78.364	89.065
Onttrekking	(28.364)	(25.701)
Toegevoegd	-	15.000
Stand per 31 december	<u>50.000</u>	<u>78.364</u>

8. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden in 2019 is als volgt:

	<u>lening 1</u>	<u>lening 2</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Hoofdsom	5.585.500	428.500	6.014.000
Aflossingen 2019	(105.000)	(70.000)	(175.000)
Stand per 31 december 2019	<u>5.480.500</u>	<u>358.500</u>	<u>5.839.000</u>
Rubricering kortlopend komend boekjaar	-	358.500	
Aflossingsverplichting komend jaar	(165.000)	(358.500)	
	<u>5.315.500</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 2019 € 5.480.500. Deze lening heeft een looptijd van drie jaar eindigend op 1 oktober 2022. Het rentepercentage bedraagt voor deze periode 2,46% per jaar. Op deze lening wordt € 41.250 afgelost per kwartaal.

De hoofdsom van de tweede lening bedraagt per 31 december 2019 € 358.500. Deze lening eindigt op 1 april 2020. De rente is 3-maands Euribor met een opslag van 253 basispunten. Op deze lening wordt € 17.500 afgelost per kwartaal. Verlenging van deze lening is al door ING REF gefiatteerd. Vastlegging van de verlenging dient nog plaats te vinden.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

LTV convenant

In de leningovereenkomsten 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 2019 kleiner te zijn dan 67%. De LTV is een belangrijke leningsvoorwaarde omdat als er niet aan wordt voldaan de lening per direct opeisbaar is. Per 31 december 2019 bedraagt de uitstaande lening € 5.839.000 en de taxatiewaarde van het vastgoed € 8.780.000 k.k. wat resulteert in een LTV van 66,5% (vorig jaar 60,56%, vanwege de toenmalige hogere taxatiewaarde). Bij een gelijkblijvende waarde maar rekening houdend met de periodieke aflossingen daalt de LTV per 31 december 2020 naar 63,9% (de maximale LTV is dan 66%).

ICR convenant

De leningovereenkomsten bevatten 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 2018 bedroeg 2,74 en is gestegen naar 2,89 per 31 december 2019 als gevolg van lagere rentelasten.

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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Vooruitontvangen huur	53.877	37.771
Waarborgsommen	18.306	22.277
Accountantskosten	6.000	5.875
Overige	<u>62.290</u>	<u>77.138</u>
	<u>140.473</u>	<u>143.061</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 31 december 2019 € 560.875 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.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit de huurovereenkomsten is als volgt:

	<u>Ultimo 2019</u> €
2020	560.875
2021-2024	1.324.731
Na 2024	<u>105.537</u>
Totaal	<u><u>1.991.143</u></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 verkoopwinstandeel Beherend vennoot wordt gecorrigeerd indien het totale directe rendement 20% of meer lager uitvalt dan in het Informatiememorandum geschetste rendementsprognose.

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>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
10. Exploitatiekosten		
Vastgoedbeheer	24.282	30.405
Dagelijks onderhoud	1.847	243
Toevoeging/(onttrekking) voorziening groot onderhoud	(28.364)	15.000
Verzekeringen	4.353	2.176
Gemeentelijke belastingen	19.562	20.350
Verhuurkosten	7.500	780
Overige exploitatielasten (-opbrengsten)	<u>31.744</u>	<u>9.412</u>
	<u><u>60.924</u></u>	<u><u>78.366</u></u>

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer een contract met Libertas Investments Management BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 4% per jaar betaald over de theoretische huuropbrengst. Deze is per kwartaal vooraf verschuldigd. Hierin is onder andere begrepen een vergoeding voor het begeleiden van verhuur door makelaars. Beheerder heeft tijdens de jaarvergadering in 2019 aangegeven vanwege de slechte fondsresultaten de vastgoedbeheervergoeding te verlagen naar 3%.

11. Kosten fondsbeheer

De beheerder van het Fonds brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden een fee in rekening aan de vennootschap van 4% per jaar over de theoretische huuropbrengst. Deze is per kwartaal vooraf verschuldigd. Hierin is onder andere begrepen een vergoeding voor het begeleiden van verhuur door makelaars. Beheerder heeft tijdens de jaarvergadering in 2019 aangegeven vanwege de slechte fondsresultaten de fondsbeheervergoeding te verlagen naar 3%.

12. Algemene fondskosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kosten Bewaarder/Trust	4.250	4.640
Accountantskosten	8.000	7.938
Taxatiekosten	-	-
Bankkosten en overige algemene fondskosten	<u>10.927</u>	<u>4.689</u>
	<u><u>23.177</u></u>	<u><u>17.267</u></u>

Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds

De vergoeding aan United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 4.250.

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Kostenratio ("Total Expense Ratio")

Het niveau van de algemene fondskosten en fondsbeheervergoeding van de vennootschap gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,80% (2018: 1,89%).

FTE

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
13. Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	(1.200)	(-)
Rente hypothecaire leningen	<u>196.351</u>	<u>219.269</u>
	<u>195.151</u>	<u>219.269</u>
14. Afschrijvingen		
Vastgoed minus geschatte grondwaarde	229.500	229.500
Verbouwingen	3.100	3.100
Geactiveerde oprichtingskosten	<u>24.050</u>	<u>24.050</u>
	<u>256.650</u>	<u>256.650</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Apeldoorn, 13 maart 2020

De beherend vennoot:

Suydersee Winkelvastgoedfonds BV

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, dan 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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
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 2019;
- ▶ 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 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 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. 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, 13 maart 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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