

Notulen jaarvergadering Suydersee Winkelvastgoedfonds CV

Datum en tijd:	dinsdag 7 april 2020, aanvang 14.00 uur
Locatie:	De Brand 10-19, Amersfoort via video conference
Aanwezigen:	
Beherend vennoot:	de heer L.W. Postma, voorzitter de heer M.J. Theelen de heer B.P. Koning
Bewaarder:	United International Management BV (via volmacht)
Participanten:	van de 84 participaties zijn er 9 direct en 33 indirect (via volmacht) vertegenwoordigd.

1. Opening

De heer Postma opent om 14.00 uur de jaarvergadering en heet de aanwezige beleggers welkom bij deze video conference die is belegd vanwege het Coronavirus. Postma meldt dat 42 van de 84 participaties zijn vertegenwoordigd (50%), en dat daarmee rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen. De bestuurder van de bewaarder, United International Management BV, is per volmacht vertegenwoordigd. De uitnodiging, agenda en het jaarverslag zijn tijdig toegestuurd. Postma neemt de agenda door. Er zijn geen wijzigingen op de agenda.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Vaststellen notulen jaarvergadering 3 april 2019

Postma neemt de notulen van de jaarvergadering van 3 april 2019 per pagina door. De aanwezigen hebben geen vragen of opmerkingen. De notulen worden daarmee ongewijzigd vastgesteld en door de beheerder ondertekend.

4. Verslag van de beherend vennoot over het boekjaar 2019

Postma licht de stand van zaken toe van het fonds. De volgende onderwerpen worden daarbij behandeld: fonds algemeen, vastgoed commercieel, technisch, financieel, waardering en financiering.

Fonds algemeen

De beleggingsstrategie is onveranderd om naar beëindiging van het fonds toe te werken. Daarbij spelen een drietal zaken een belangrijke rol:

- De leegstand in het oude blok die meer en meer een structureel karakter krijgt.
- De mogelijke deelverkoop van het oude blok en de ING unit.
- Mogelijke herontwikkeling van het oude blok.

Het beleggingsresultaat voor aflossingen bedroeg 8,7% en het resultaat na aflossingen 4,5%. Over 2019 is niet uitgekeerd aan de beleggers vanwege de leegstand en de aanvullende eis die ING bij de verlenging van de financiering heeft gesteld om een extra liquiditeitsreserve voor de leegstand aan te houden van € 80.000.

Het dispuut met de VvE over de huuropbrengsten van de traforuimte en verdeling van kosten bij onderhoud is beslecht via een aanpassing van de splitsingsakte. Mede naar aanleiding van de vraag van mevrouw Roemer merkt Postma op dat de kosten hiervan (ca. € 1.100 incl. BTW) voor rekening komen van de CV.

Vastgoed commercieel

Per einde 2019 stonden de volgende units leeg:

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

De verhuur van het gehele oude blok leek lange tijd kansrijk met Basic Fit als huurder. Helaas werd deze optie op het laatste moment gedwarsboomd door de kolommenstructuur in het pand waardoor Basic Fit de ruimte niet optimaal kon indelen.

Op dit moment lopen er weer gesprekken met de gemeente over een mogelijke transformatie van de winkelruimten naar appartementen/studio's. Zoals bekend wilde de gemeente vorig jaar niet meewerken aan sloop van het oude blok en nieuwbouw van een woontoren, maar de huidige plannen worden voorsnog goed ontvangen.

Er wordt met twee partijen gesproken over de mogelijke aankoop van de voormalige ING unit.

Technisch

Er zijn geen bijzonderheden te melden op technisch vlak. Er is in 2019 geen groot onderhoud gepleegd.

Financieel

Postma noemt de verhuur van de unit Kop van 't Ruim 7-9 aan Rabobank voor 5 jaar met een jaarhuur van € 50.000 en de finale afwikkeling van het faillissement van voormalig huurder Spigt (Monsters Mode) die een éénmalige bate van € 6.876 heeft opgeleverd.

Waardering

Taxateur Cushman & Wakefield heeft het vastgoed per eind 2019 gewaardeerd op € 8.780.000 tegen € 9.930.000 een jaar eerder (taxateur Savills).

Financiering

Postma ligt de onderstaande punten toe

- De lening met vaste rente is per 1 oktober 2019 verlengd voor 3 jaar.
- De rente bedraagt 2,49% per jaar (inclusief 0,03% administratiekosten).
- De rentebesparing bedraagt ca. € 69.000 in het eerste jaar. Deze wordt echter vrijwel volledig gebruikt voor de verhoging van de jaarlijkse aflossing met € 60.000 per jaar. De totale jaarlijkse aflossing bedraagt daarmee nu € 235.000.
- Er is een nieuwe liquiditeitseis ingesteld van € 80.000 per jaar ten behoeve van een leegstandreserve. Zonder nieuwe verhuurresultaten wordt deze reserve jaarlijks per 1 oktober verhoogd met hetzelfde bedrag. De liquiditeitspositie van het fonds is op dit moment ruim voldoende.
- De LTV per jaareinde 2019 bedraagt 66,5% tegen 60,6% een jaar eerder. Postma licht toe dat deze stijging, ondanks de aflossingen op de leningen, wordt veroorzaakt door de forse afwaardering.
- De lening met variabele rente is per 1 april 2020 met instandhouding van de condities verlengd voor 1 jaar.

Er worden tijdens en na de toelichting diverse vragen gesteld die hierboven zijn beantwoord,

- De heer Van Kleef vraagt hoe hoog de LTV is.
- Mevrouw Roemer constateert dat de LTV vorig jaar een stuk lager lag.
- De heer Picokrie vraagt wat er jaarlijks wordt afgelost.

- De heer Van den Hoven vraagt wat de consequentie is als de LTV wordt doorbroken. Postma antwoordt dat de bank dan extra aflossingen kan eisen, maar formeel ook de gehele lening per direct kan opeisen. Dat laatste is niet waarschijnlijk aangezien de bank ons al eerder heeft medegedeeld dat het vastgoed bij ons in betere handen is dan bij de afdeling bijzonder beheer die zijn aandacht over meerdere leningen moet verdelen.
- De heer Van Kleef vraagt of er ruimte is voor extra aflossingen mocht dat aan de orde zijn en wat de rente op de korte lening is. Postma antwoordt dat er op basis van de huidige liquiditeitspositie ca. € 200.000 aan aflossingsruimte is. De rente op de korte lening is variabel met een opslag van 2,53% boven 3 maands Euribor (op dit moment is dit tarief licht negatief).

5./6. Bespreken en vaststelling van de balans en de winst- en verliesrekening 2019

Postma geeft het woord aan Koning die de jaarrekening heeft opgesteld. De jaarrekening wordt door hem pagina voor pagina doorgenomen. Over de jaarrekening zijn geen vragen. Vervolgens licht Postma de jaarcijfers toe aan de hand van een sheet waarin een vergelijking wordt gemaakt met de begroting 2019 en het IM 2019. Met betrekking tot de negatieve kostenpost 'onderhoud reservering/voorziening' merkt hij op dat dit het gevolg is van een vrijval van een deel van de voorziening ter grootte van ca. € 28.000. Hiervoor is in overleg met BDO gekozen, omdat met het oog op de exitstrategie groot onderhoud niet of slechts zeer beperkt zal worden uitgevoerd. De resterende voorziening bedraagt € 50.000. De vrijval van de voorziening leidt tot een plus in het resultaat, maar deze wordt gecompenseerd omdat de vordering op failliete huurder Vidrea (Miller & Monroe) is afgeboekt (ca. € 40.000).

Jaarlijks dient, mede op verzoek van accountant BDO, aan de vergadering goedkeuring te worden gevraagd voor het volgende:

- Het resultaat over het boekjaar 2019 wordt toegevoegd aan de algemene reserves.
- In de statuten van Stichting Suydersee Winkelvastgoedfonds staat dat de stichting een aparte jaarrekening moet opstellen. Deze is echter in de jaarrekening van Suydersee Winkelvastgoedfonds CV geconsolideerd.

Postma vraagt of de vergadering hiermee kan instemmen. De vergadering stemt hiermee in. De jaarrekening wordt door de vergadering met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.

7. Décharge van de beherend vennoot en de bewaarder

Aan de beherend vennoot en de bewaarder wordt unaniem décharge verleend voor het in 2019 gevoerde beleid.

8. Recente ontwikkelingen portefeuille

Postma geeft het woord aan Theelen die een en ander toelicht.

- Kop van 't Ruim 7-9 is verhuurd aan Rabobank.
- Beheerder is in onderhandeling met een financiële partij voor de verkoop van Kop van 't Ruim 15 (voormalige ING unit). Met deze partij is (pré Corona) prijsovereenstemming bereikt op € 450.000 k.k. (taxatiewaarde € 193.000). Definitieve beslissing is vanwege Corona uitgesteld tot eind juni.
- Basic Fit is afgehaakt voor leegstaande oude deel.
- Verhuurkansen oude blok als winkelruimte is klein.
- Het transformeren van de winkelunits in het oude deel naar 16 appartementen/studio's lijkt technisch en procedureel haalbaar. Een kosten-/batenanalyse wordt gemaakt. Er worden enkele artist impressies getoond en toegelicht.

De heer Van Kleef vraag o.a. naar de opstelling van de gemeente. Theelen antwoordt dat de gemeente in recente gesprekken heeft aangegeven dat ze positief staat t.o.v. de transformatieplannen. Theelen geeft aan dat beheerder daarom verder gaat met het onderzoeken van de haalbaarheid van de plannen.

Het belangrijkste hierbij is natuurlijk wat de potentiële opbrengsten en kosten zijn. Daarover zal in de komende weken en maanden meer duidelijkheid verkregen moeten worden.

De heer Van Kleef vraagt voorts:

- wat de verwachte termijn van realisatie is.
- of beheerder zelf gaat ontwikkelen en verkopen en zo ja,
- of de beslissing om te gaan ontwikkelen aan de beleggers wordt voorgelegd.

Theelen antwoordt dat de plannen in het beginstadium verkeren en dat een termijn voor realisatie nog niet is te geven. De besproken ontwikkeling is in beginsel bedoeld voor individuele verkoop van de appartementen. De mogelijkheid om het geheel aan een ontwikkelaar te verkopen wordt niet op voorhand uitgesloten. De doelstelling is om het meest optimale resultaat voor het fonds te behalen, daar is de beheerder voor aangesteld. Niet alle beslissingen zullen aan de beleggers worden voorgelegd. Vanzelfsprekend zal er overleg zijn als er over investeringen of verkoop beslist moet worden. De belangrijkste reden dat wij als beheerder deze transformatie onderzoeken is omdat wij vrijwel geen kansen meer zien voor verhuur als winkelruimte.

Mevrouw Roemer oppert dat de transformatieplannen wellicht met een deel van de beleggers zou kunnen worden gerealiseerd. Het lijkt haar een interessant project.

9. Begroting 2020 en verwachting portefeuille

Postma licht de begroting 2020 toe aan de hand van een sheet. De begroting voor 2020 gaat gepaard met onzekere verwachtingen met betrekking tot de verhuur, mede als gevolg van de Corona perikelen. Hiervoor heeft beheerder ca. € 32.000 extra op de verwachte huurinkomsten voor 2020 in mindering gebracht. In combinatie met de leegstand leidt dat tot een halvering van het beleggingsrendement na aflossing (2,2% i.p.v. 4,5%). Vanwege de liquiditeitseis en onzekere Corona tijd heeft beheerder ook voor 2020 geen uitkeringen in de begroting opgenomen.

10. Rondvraag

Mevrouw Roemer vraagt hoe het ook weer zat met de huurprijs van de AH. Postma antwoordt dat AH eind 2018 een brief aan beheerder heeft gestuurd waarin zij een huurkorting van ca. 5% voorstelt. Daar is gedurende 2019 geen enkel vervolg op gekomen. In het licht van de exit overweegt beheerder deze huurprijskorting in te willigen in ruil voor een nieuw 10-jarig contract. Dat zou een positief waarde-effect hebben dat gunstig is bij verkoop.

De heer Wim Berkelder vraagt of de eerder geformuleerde verwachting dat er bij verkoop van het vastgoed mogelijk € 80.000 tot € 100.000 bij deelname van € 100.000 terug zou kunnen komen nog geldt. Theelen antwoordt dat de eerdere berekening was gebaseerd op verhuur van de het oude blok aan Basic Fit, deelverkoop van de ING unit met daarop volgend verkoop van het geheel (met nieuw huurcontract met AH). Als nu het oude blok herontwikkeld en verkocht in plaats van verhuurd wordt en het AH blok afzonderlijk wordt verkocht, zou de totaalopbrengst nog steeds binnen genoemde bandbreedte kunnen liggen.

De heer Max Berkelder vraagt wat een juiste volgorde is met betrekking tot mogelijke verkoop en nieuw huurcontract met AH. Theelen antwoordt dat dit wel lastig is en dat beheerder daarom schroomt om AH nu al te bellen. Zonder herontwikkeling en met leegstand van het oude blok is de verkoopbaarheid van het geheel slecht. Als het AH blok wordt geoptimaliseerd (nieuw huurcontract AH en deelverkoop ING unit) is dat deel goed verkoopbaar. Dan resteert een oud blok met laag resterend kapitaalsbeslag, maar evenzo een lage waarde. Derhalve is herontwikkeling belangrijk.

11. Sluiting

Postma bedankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.