

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV
Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2021

Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 284.813. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	1-1-2021 / 30-6-2021
	€
Huuropbrengsten	422.064
Exploitatiekosten	-47.265
Beleggingsresultaat uit exploitatie	374.799
Fondskosten	-21.512
Rentebaten en -lasten	-68.474
Beleggingsresultaat *)	284.813
Afschrijvingen	-144.757
Resultaat	140.056

*) het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 13,2%.

Winstuitkering

De basis voor de bepaling van de winstuitkering is het behaalde beleggingsresultaat. Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar is net als vorig jaar hoger dan de prognose in het Informatiememorandum (11,0%). Dit wordt met name veroorzaakt doordat het grootste deel van de exploitatielasten in het tweede halfjaar vallen. Wij verwachten dat de totale exploitatiekosten alsmede de fondskosten op jaarbasis in lijn zullen liggen met de jaarbegroting met de kanttekening dat we niet-begrote kosten verwachten voor mogelijke juridische begeleiding in de tweede helft van het jaar (zie hierna onder 'commercieel').

Over het eerste halfjaar 2021 zijn in de maanden maart en juli periodieke uitkeringen gedaan van in totaal € 1.020 per participatie van € 25.000. Het cashrendement van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt daarmee 8,2% op jaarbasis, conform de begroting 2021. Dit is lager dan de prognose in het Informatiememorandum van 9% omdat, zoals tijdens de jaarvergadering is toegelicht, ING Bank de periodieke aflossing op de hypothecaire lening heeft verhoogd van 1,5% naar 3% per jaar. Daarnaast heeft beheerder de begrote huurinkomsten met € 20.000 verlaagd met het oog op mogelijke huurderiving als gevolg van de Coronacrisis.

De eerstvolgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2021. In de hiernavolgende tabel worden de uitkeringen per participatie van € 25.000 vanaf de start van het fonds weergegeven.

Periode	16-10-2017 t/m 31-12-2017	2018	2019	2020	H1 2021
Uitkering	€ 1.900	€ 2.250	€ 2.375	€ 2.375	€ 1.020
Rendement op jaarbasis	9,0%	9,0%	9,5%	9,5%	8,2%

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Commercieel

De gevolgen van de Coronacrisis op de Ambachtsgaarde zijn in het eerste halfjaar zeer beperkt geweest. Alleen aan huurder Lash Vegas is huurkorting verleend van € 500. Voor de andere huurders zijn vooralsnog geen tegemoetkomingen of huurkortingen nodig geweest.

Onderstaand volgt een overzicht van de stand van zaken per huurder. Bij de winkelunits die niet genoemd worden, zijn geen bijzonderheden te melden.

Bijzonderheden per huurder:

- Ambachtsgaarde 24: Per 20 april is deze unit verhuurd aan 'Baby spa en wellness' voor een periode van vijf jaar. De huur is met € 600,- ex. BTW verhoogd naar € 12.000,- per jaar. Hiermee is een lange periode van betaalproblemen met de vorige huurder, tattooshop G's and Gents geëindigd.
- Ambachtsgaarde 46: Voor deze unit is per 1 april een nieuwe vijfjarige huurovereenkomst gesloten met de heer Çürük, zakenpartner van vorige huurder Zeyla. Zij blijft betrokken bij de zaak en staat een vol jaar garant voor alle huurverplichtingen.

Zoals in het jaarrapport is gemeld, is de huur van unit 98 vorig jaar via de rechter ontbonden en is de unit opnieuw verhuurd. Recent heeft beheerder van de advocaat van voormalig huurder een schrijven ontvangen waarin betaling wordt geëist als compensatie voor de destijds achtergebleven inboedel van restaurant Cesar. Beheerder beraadt zich op haar reactie hierop. Mogelijk dat later in het jaar juridische bijstand moet worden ingeschakeld.

Technisch

Beheerder ondervindt wederom vertraging bij het aanbesteden van de geplande duurzaamheidsverbeteringen aan de woningen. Het is een relatief klein project waar diverse technische disciplines nodig zijn. Wij zijn nog niet tegen een aannemer aangelopen die qua prijs, expertise en beschikbaarheid aan onze wensen voldoet.

Administratief

Zoals bekend is de vraag naar 'Corona-hulp' van de huurders op de Ambachtsgaarde zeer gering. De huurincasso is daarentegen in het algemeen arbeidsintensief, maar goed beheersbaar.

VvE's en onderhoudsvoorzieningen

Het achterterrein bij de winkels blijft een punt van gezamenlijke aandacht voor de verschillende VvE's inclusief woningen. De Action heeft regelmatig te kampen met wateroverlast. Na een dure ingreep aan de stand- en rioolleidingen vanuit de betreffende VvE is dit probleem voor een groot deel van de winkel verbeterd. Een ander deel van de winkel valt echter onder een financieel zwakkere VvE, maar zal op korte termijn ook aangepakt moeten worden om verdere problemen bij huurder Action voor te zijn.

Fondsbeheer

Per 1 februari zijn vier participaties overgedragen aan een andere belegger. De voor het behoud van de fiscale transparantie benodigde goedkeuring van alle participanten is in januari verkregen.

Vooruitzichten

Beheerder verwacht relatief weinig financiële schade als gevolg van de Coronacrisis. Desalniettemin is in de begroting veiligheidshalve een bedrag van € 20.000 opgenomen als huurderiving. Onderhoudskosten voor o.a. verduurzaming zijn opgenomen in de begroting en mogelijke kosten voor juridische ondersteuning met betrekking tot unit Ambachtsgaarde 98 kunnen uit de ruime liquiditeitspositie van het fonds betaald worden. Beheerder verwacht daarom dat het begrote rendement van 8,2% gerealiseerd kan worden.

Amersfoort, 16 juli 2021,

De beherend vennoot:

Ambachtsgaarde Winkelfonds BV

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2021

	1-1-2021 t/m 30-6-2021	2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengst	422.064	833.245
Exploitatiekosten – onderhoud	(22.163)	(60.323)
Exploitatiekosten - zakelijke lasten	(12.447)	(42.368)
Exploitatielasten – vastgoedbeheer	(12.655)	(25.138)
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>374.799</u>	<u>705.416</u>
Fondskosten, rente en afschrijvingen		
Kosten fondsbeheer	12.655	25.138
Algemene fondskosten	8.857	31.652
Rentebaten en –lasten	68.474	132.785
Afschrijvingen	144.757	289.514
Totaal fondskosten, rente en afschrijvingen	<u>(234.743)</u>	<u>(479.089)</u>
Resultaat	<u>140.056</u>	<u>236.327</u>

Balans per 30 juni 2021

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2021	31-12-2020
	€	€
Activa		
Vastgoedobject	7.828.126	7.952.482
Overige vorderingen	122.389	12.926
Immateriële vaste activa	259.323	279.702
Liquide middelen	460.949	435.314
	<u>8.670.767</u>	<u>8.680.424</u>
Passiva		
Eigen vermogen	3.610.816	3.644.209
Voorziening groot onderhoud	-	-
Langlopende schulden	4.569.250	4.569.250
Kortlopende schulden*)	490.701	466.965
	<u>8.670.767</u>	<u>8.680.424</u>

*) de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening is opgenomen onder de kortlopende schulden.