

Suydersee Winkelvastgoedfonds CV
Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2021

Resultaat

Het resultaat voor afschrijvingen en aflossingen over het eerste halfjaar 2021 bedraagt € 176.217. Het resultaat na afschrijvingen bedraagt € 51.847. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	1-1 / 30-6-2021
	€
Huuropbrengsten *)	286.550
Exploitatiekosten	-34.580
Beleggingsresultaat uit exploitatie	251.970
Fondskosten	-21.887
Rentebaten en -lasten	-53.866
Beleggingsresultaat **)	176.217
Afschrijvingen	-124.370
Resultaat	51.847

*) betreft de gefactureerde huur exclusief een waarschijnlijk verschuldigde Corona huurkorting aan huurder I-Telecom

**) het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2021 bedraagt 8,7% op jaarbasis (over € 4.050.000)

Winstuitkering

Op 15 januari 2021 is € 150.000 eigen vermogen terugbetaald naar aanleiding van de winkelverkoop in 2020. Over de eerste helft van 2021 zijn geen winsten uitgekeerd. Tijdens de jaarvergadering in april is toegelicht dat ING Bank uitkeringen niet toestaat zolang de leegstand niet verder is teruggedrongen of het huurcontract met Albert Heijn is verlengd. Het is de verwachting dat op dit vlak gedurende dit jaar resultaten worden geboekt.

Ontwikkelingen in de portefeuille

Commercieel

Per 30 juni 2021 staan de volgende drie units leeg:

- Het Ruim 2a, 727 m2, huurwaarde € 54.500, sinds 10 oktober 2019
- Het Ruim 4, 198 m2, huurwaarde € 29.700 sinds 1 september 2015
- Het Ruim 6, 201 m2, huurwaarde € 30.150, sinds 1 maart 2018

Bijzonderheden per huurder:

- Kop van 't Ruim 1, recentelijk hebben we weer met Ahold om de tafel gezeten. Afgesproken is dat het huurprijsherzieningsverzoek van Ahold om daarmee de huur te verlagen gescheiden wordt van haar wens om het huurcontract aan te passen en te verlengen. Huurprijsherzienings-specialist Pact Retail voert namens het fonds de onderhandelingen. Ahold wordt in deze vertegenwoordigd door Vastgoedintervisie. Ahold heeft aangegeven de huurovereenkomst graag te willen verlengen om daarmee de issue van de in het huurcontract niet uitgesloten 'claim dringend eigen gebruik' naar de toekomst te verschuiven. De gevoerde gesprekken tussen Franck Retail Strategie & Advies en Ahold over de waarde van de 'claim dringend eigen gebruik' hebben tot op heden niet tot een (tegen)voorstel van Ahold geleid en dat zal er volgens Ahold

ook niet komen. De volgende stap is daarom gezet door Franck Retail die een PLUS en COOP supermarktondernemer heeft gevraagd of zij interesse hebben in de exploitatie. Dit bleek niet het geval. Een Albert Heijn ondernemer is in samenwerking tussen Franck Retail en supermarktheadviser Fin Extenso benaderd en was tot vrij recent een beoogde koop kandidaat tot deze ondernemer door investeringen elders is afgehaakt. De komende tijd benaderen Franck Retail en Fin Extenso in samenwerking nog een geselecteerd aantal Albert Heijn ondernemers. Beheerder heeft gevraagd om een deadline met een geïnteresseerde ondernemer omdat de keuze er altijd is om nu zekerheid te verkrijgen met Ahold met een nieuw 10 jarig huurcontract zonder uitsluiting claim dringend eigen gebruik. Met het 10-jarige contract kan het fonds weer uitkeren en kunnen beleggers die dat willen uitreden.

- Kop van 't Ruim 11: op 27 juli 2021 heeft een rechtszitting plaatsgevonden tussen het fonds en huurder I-Telecom. Vanwege Corona en diverse toegewezen uitstelverzoeken van huurder vond deze zitting nu pas plaats, terwijl huurder al bijna anderhalve jaar te weinig huur betaalt. Het fonds vordert beëindiging van het huurcontract en uiteraard het voldoen van de huurachterstand en de incassokosten etc. De huurachterstand tot en met juli 2021 is opgelopen tot € 21.819. Eind augustus volgt de uitspraak.
- Het Ruim 2a, 4 en 6: Deze units staan leeg. Met een Turkse supermarktondernemer waren we in het voorjaar dicht bij een verkoop van een groot deel van de leegstand totdat de financiële partner van de ondernemer wegviel. We hebben nog gepoogd samen met een voormalig-supermarktondernemer onder de beleggers van het fonds tot overeenstemming met de Turkse ondernemer te komen, maar dat is helaas niet gelukt. Na de zomer hebben we afgesproken weer contact te hebben met de Turkse ondernemer om een afgeslankt koopvoorstel voor een: kleiner oppervlak, te bespreken. Een sushi ondernemer had ook interesse in de aankoop van een winkelunit, maar die heeft besloten zich elders op een bedrijventerrein te vestigen. Half augustus is er een afspraak met een horecaondernemer die interesse heeft in het vestigen van een horeca-unit naast Domino's. Tenslotte proberen we de aantrekkelijkheid van de unit te vergroten door het mogelijk later dit jaar in tijdelijk gebruik geven van de ruimte voor kunstexposities.
- De Helling 9C: is per 1 januari 2021 beschikbaar gekomen en per gelijke datum opnieuw verhuurd.
- De Helling 9D: is per 1 juli 2021 beschikbaar gekomen en per gelijke datum opnieuw verhuurd.

Technisch en Administratie

Technisch geen bijzonderheden.

Vanwege Corona mogen de huren van drie van de zeven woningen die onder de liberalisatiehuurgrens liggen in 2021 niet worden geïndexeerd. De huren van de overige vier vrije-sectorwoningen mogen met maximaal 1% boven inflatie worden verhoogd (in 2021: max. 2,4%).

Financiering

Half januari is een deel van het eigen vermogen van € 150.000 aan beleggers terugbetaald en gelijktijdig is een extra aflossing gedaan op de vastgoedlening van het fonds van € 150.000. Naast de reguliere van aflossingen van € 235.000 per jaar, oftewel 3,35% per jaar op de oorspronkelijke hoofdsom van € 7 mln. bedraagt de uitstaande lening per 30 juni 2021 € 4.351.599. Met de taxatiewaarde van het vastgoed (gecorrigeerd voor de drie verkochte units) van € 7.897.500 k.k. resulteert dit in een LTV van 55,1%.

Vooruitzichten

Hoofddoel voor het najaar 2021 is om overeenstemming te bereiken met een supermarktondernemer voor de verkoop van de AH-supermarkt met aangrenzende winkels.. Mocht

dit niet naar tevredenheid kunnen dan is het afsluiten van een nieuw tienjarig huurcontract met Ahold de logische volgende stap. Het realiseren van één van deze doelen is een kwestie van tijd. Voor het oudbouwblok zijn we voor de verhuur/verkoop van winkelmeters meer afhankelijk van de markt, maar qua taxatiewaarde kan bij een verkoop snel waarde gecreëerd worden. Zodra het hoofddoel is bereikt kunnen we de financieringsvoorwaarden van het Fonds aanpassen en is het dan ook het moment om een koper te vinden voor woningen.

Amersfoort, 29 juli 2021

De beherend vennoot:

Libertas Investments Management BV

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2021

	1-1-2021 / 30-6-2021	2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengst	286.550	618.908
Exploitatiekosten	-34.580	-83.164
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>251.970</u>	<u>535.744</u>
Fondskosten, rente en afschrijvingen		
Kosten fondsbeheer	10.353	23.535
Algemene fondskosten	11.534	41.594
Rentebaten en -lasten	53.866	134.374
Afschrijvingen	124.370	267.766
Totaal fondskosten, rente en afschrijvingen	<u>-200.123</u>	<u>-467.269</u>
Resultaat	<u>51.847</u>	<u>68.475</u>

NB: de cijfers over 2021 en 2020 zijn respectievelijk ex- en inclusief de drie verkochte winkelunits

Balans per 30 juni 2021

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2021	31-12-2020
	€	€
Activa		
Vastgoedobjecten	6.780.406	6.896.756
Huurdebiteuren	27.128	12.935
Overige vorderingen en overlopende activa	91.329	5.741
Immateriële vaste activa	0	8.019
Liquide middelen	351.336	627.228
	<u>7.250.199</u>	<u>7.550.679</u>
Passiva		
Eigen vermogen	2.658.766	2.756.919
Voorziening groot onderhoud	50.000	50.000
Langlopende schulden *)	4.234.099	4.384.099
Kortlopende schulden *)	307.334	359.661
	<u>7.250.199</u>	<u>7.550.679</u>

**) de aflossingsverplichting van € 117.500 op de hypothecaire lening is opgenomen onder de kortlopende schulden*