

VEC Vastgoedfonds

Jaarverslag 2019

Inhoudsopgave

Algemene informatie	3
Profiel van het Fonds	4
Jaarrekening 2019.....	6
Geconsolideerde balans per 31 december 2019.....	7
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	8
Toelichting op de geconsolideerde balans en de winst- en verliesrekening	9
Overige gegevens	18

Algemene informatie

VEC Vastgoedfonds

Oosteinde 30
1483 AE De Rijp

www.vecfondsbeheer.nl
info@vecfondsbeheer.nl

Het VEC Vastgoedfonds is op 8 februari 2018 opgericht.

Beheerder

VEC Fondsbeheer B.V.
Oosteinde 30
1483 AE De Rijp
Kamer van Koophandel nummer 65044991

De directie van de Beheerder bestaat uit de heren mr. E.M. Martens en S.L.C. van Schaik.

Bewaarder

Stichting Bewaarder VEC Vastgoedfonds
Vlierweg 22-24
1032 LG Amsterdam
Kamer van Koophandel nummer 66697182

Het bestuur van de Bewaarder bestaat uit de heren H.C.J. Evers en D.H. Wichards. De Bewaarder voert geen andere activiteiten uit die verband houden met de werkzaamheden van de Beheerder of een door de Beheerder beheerd fonds.

Administrateur

WimaX Advies & Broker Support B.V.
Vlierweg 22-24
1032 LG Amsterdam

Bank

ABN AMRO Bank N.V.
Gustav Mahlerlaan 10
1082 PP Amsterdam

De woorden die met een hoofdletter zijn weergegeven, zijn ontleend aan het prospectus van het VEC Vastgoedfonds.

Profiel van het Fonds

Juridische status: Fonds voor gemene rekening

Het VEC Vastgoedfonds is een fonds voor gemene rekening. Het is geen rechtspersoon, maar een vermogen dat is gevormd krachtens een overeenkomst tussen de Beheerder, de Bewaarder en elk van de deelnemers in het Fonds (de "Deelnemers"). Op grond van die overeenkomst worden door de Beheerder voor rekening en risico van de Deelnemers gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de Bewaarder voor de Deelnemers worden bewaard.

De Deelnemers zijn naar rato van het aantal door hen gehouden Participaties economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen. Het Fonds is geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap en scheidt ook anderszins geen overeenkomst tussen de Deelnemers onderling. De verplichting van een Deelnemer een tegenprestatie te betalen voor uit te geven Participaties, is een verbintenis jegens uitsluitend de Bewaarder. Deze verplichting is geen inbreng of verbintenis tot inbreng. Participaties scheppen uitsluitend rechten en verplichtingen van de Deelnemers ten opzichte van de Beheerder en de Bewaarder en niet ook ten opzichte van de andere Deelnemers.

Onbepaalde looptijd / niet beursgenoteerd / geen werknemers

Het Fonds is opgezet voor onbepaalde tijd en is niet genoteerd op een effectenbeurs. Het Fonds heeft zelf geen werknemers.

Semi open end

Het Fonds is verplicht om, tenzij zich bijzondere omstandigheden voordoen, op iedere eerste Werkdag van het kwartaal Participaties in het Fonds uit te geven of in te kopen tegen de Netto Vermogenswaarde op die Transactiedag.

Minimum deelnamebedrag

Er kan vanaf een bedrag van € 100.000 worden deelgenomen in het Fonds. Vervolgstortingen in het Fonds dienen minimaal € 10.000 te bedragen.

Verzoeken om uitgifte of inkoop

Verzoeken om uitgifte of inkoop van Participaties kunnen worden gedaan aan de Beheerder, door middel van daartoe ter beschikking gestelde formulieren. De Beheerder is niet gehouden om een verzoek tot uitgifte te honoreren.

Beperkte overdraagbaarheid Participaties

Het Fonds heeft een besloten karakter. De Participaties kunnen alleen worden verkocht aan het Fonds of (met voorafgaande melding aan de Beheerder) overgedragen worden aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn.

Fiscaliteit van het Fonds

Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van Participaties wordt het Fonds voor de vennootschapsbelasting aangemerkt als "fiscaal transparant". Daardoor is het niet belastingplichtig voor de Nederlandse vennootschapsbelasting.

Art 2:66a Wft van toepassing: geen Wft vergunning nodig

Vanwege de relatief hoge kosten die AFM en DNB rekenen voor het aanvragen van een Wft vergunning en het doorlopend toezicht op de beheerder van een beleggingsfonds en het voor vergunningverlening vereiste hoge kapitaalbeslag in verhouding tot de omvang van het Fonds heeft de Beheerder gekozen voor toepassing van artikel 2:66a van de Wft: er is geen vergunning nodig als het minimum deelnamebedrag € 100.000 is. Het Fonds staat derhalve niet onder toezicht van de AFM en DNB.

Doelstelling en uitkeringsbeleid van het Fonds

Het Fonds stelt zich ten doel een gemiddeld enkelvoudig rendement te behalen van ten minste 6% op jaarbasis na aftrek van alle kosten en belastingen. Dit nagestreefde rendement is opgebouwd uit de som van het directe rendement, zijnde het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, rente- en overige beheerkosten, en het indirecte rendement door ontwikkeling, herwaardering en verkoop van onroerend goed.

Het door het Fonds gerealiseerde rendement, na aftrek van fondskosten, zal worden toegevoegd aan het Fondsvermogen dat toekomt aan de Deelnemers. De Beheerder heeft de bevoegdheid het rendement, voor zover wettelijk mogelijk, uit te keren aan de Deelnemers.

Beleggingsbeleid

Algemeen

Het Fonds belegt met name in vastgoedobjecten op AA en AAA locaties, of die de potentie hebben dit binnen niet al te lange tijd te worden, in een aantal grote steden in Europa zoals (maar niet noodzakelijkerwijs beperkt tot) Amsterdam, Parijs, Barcelona en Brussel.

Het Fonds voert in principe een actief beleggingsbeleid. Dit beleid is gebaseerd op een research naar panden in de genoemde steden, waarbij naast het locatiecriterium ook van eminent belang is dat een hotelvergunning of vergunning voor korte termijn verhuur aanwezig is en dat, naast gebruik als hotelappartement, ook alternatief gebruik en bij voorkeur particuliere verhuur toegestaan is.

Het Fonds hanteert een financieringsstrategie om de vastgoedobjecten voor gemiddeld 50% hypothecair te financieren. Financiering kan zowel door de uitgifte van obligaties als door het afsluiten van bancaire leningen plaatsvinden.

Structuur

Het vastgoed kan rechtstreeks door het Fonds worden aangeschaft dan wel via daartoe separaat opgerichte vennootschappen. Deze vennootschappen zullen worden gefinancierd door eigen vermogen en leningen die door het Fonds worden verstrekt. Ter verhoging van het rendement kunnen, naast de door het Fonds ingebrachte vermogen, tevens (hypothecaire) leningen met derden worden afgesloten.

Strategie, focus locaties, aankoopbeleid, management en exit strategie

Een uitgebreide toelichting op deze onderwerpen is opgenomen in het prospectus van het Fonds.

Beleggingsrestricties

In financiële en vastgoed markten zijn rendement en risico onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hiertoe heeft het Fonds diverse kwalitatieve en kwantitatieve restricties ingebouwd om de risico's van de onroerend goed portefeuille te beheersen. Deze luiden als volgt:

- de financiering van individuele vastgoedobjecten door derde partijen mag niet meer bedragen van 70% van de waarde van het object. De maximale loan to value (LTV) verhouding bedraagt derhalve 70%.
- er wordt uitsluitend belegd in vastgoedobjecten gelegen in Europese steden.
- er mag voor niet meer dan 33% van het Fondsvermogen in een vastgoedobject worden belegd.

Van bovenstaande beleggingsrestricties kan worden afgeweken indien, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, sprake is van bijzondere omstandigheid. De opstartfase van het Fonds is een bijzondere omstandigheid.

Prospectus, kosten en vergoedingen, risico's

Voor het Fonds is een prospectus opgesteld met informatie over het Fonds, de kosten en de risico's. Het prospectus is kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en is tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.

De eenmalige en doorlopende vergoedingen en kosten zijn toegelicht in paragraaf 11 van het prospectus. De eenmalige kosten bestaan uit met name toe- en uittredingskosten. Naast de doorlopende beheervergoeding voor de Beheerder komen o.a. vergoedingen voor de Bewaarder en Administrateur alsmede accountantskosten, kosten voor juridisch en fiscaal advies en overige rechtstreeks toerekenbare kosten ten laste van het Fonds. Voorts draagt het Fonds andere kosten die rechtstreeks verband houden met het vastgoed: met name exploitatiekosten, financieringslasten en afschrijvingskosten op aankoopkosten van het vastgoed.

De voornaamste risico's zijn nader toegelicht in paragraaf 3 van het prospectus.

Jaarrekening 2019

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

vóór resultaatbestemming	31-12-2019		31-12-2018	
	€	€	€	€
Activa				
Beleggingen				
Vastgoedobjecten	1	10.958.125	9.895.000	
Geactiveerde aankoopkosten	2	<u>0</u>	<u>256.030</u>	
		10.958.125		10.151.030
(Kortlopende) vorderingen				
Handelsdebiteuren	3	20.057	19.511	
Overige vorderingen en overlopende activa	4	<u>479</u>	<u>81.718</u>	
		20.536		101.229
Overige activa				
Geactiveerde oprichtingskosten	5	0	46.733	
Liquide middelen	6	<u>545.742</u>	<u>702.625</u>	
		<u>545.742</u>		<u>749.358</u>
		<u>11.524.403</u>		<u>11.001.617</u>
Passiva				
Fondsvermogen				
Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)	7	3.234.172	3.170.000	
Onverdeeld resultaat verslagjaar		<u>548.330</u>	<u>64.172</u>	
		4.332.502		3.234.172
Voorzieningen				
Latente belastingverplichtingen	8		749.976	493.881
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	9		5.169.300	5.358.500
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen (aflossing)		189.200	189.200	
Onderhandse leningen	10	875.000	1.050.000	
Vooruitontvangen deelnamebedragen	11	0	550.000	
Overige schulden en overlopende passiva	12	<u>208.425</u>	<u>125.864</u>	
		<u>1.272.625</u>		<u>1.915.064</u>
		<u>11.524.403</u>		<u>11.001.617</u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

		01-01-2019		08-02-2018	
		31-12-2019		31-12-2018	
		€	€	€	€
Opbrengsten					
Huuropbrengsten vastgoedobjecten	13	496.120		285.575	
Ongerealiseerde waardeveranderingen	14	<u>1.063.125</u>		<u>43.000</u>	
			1.559.245		328.575
Lasten					
Exploitatiekosten	15	72.544		43.757	
Afschrijving aankoopkosten		256.030		43.547	
Rentelasten	16	<u>182.731</u>		<u>114.399</u>	
			511.305		201.703
Beheerkosten	17	146.103		36.957	
Overige fondskosten	18	<u>79.091</u>		<u>20.411</u>	
			<u>225.194</u>		<u>57.368</u>
Resultaat voor belastingen			822.746		69.504
Belastingen			<u>-274.416</u>		<u>-5.332</u>
Resultaat na belastingen			<u>548.330</u>		<u>64.172</u>

Toelichting op de geconsolideerde balans en de winst- en verliesrekening

Algemeen

De jaarrekening is, voor zover relevant geacht, opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsinstellingen en is in overeenstemming met de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Bij het opstellen van de jaarrekening kan de Beheerder gebruik maken van verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, zijn de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting van de jaarrekening

Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van het Fonds en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin het Fonds een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge vorderingen, schulden en transacties geelimineerd, evenals de binnen het Fonds gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd vanaf datum aankoop, waarbij minderheidsbelangen van derden afzonderlijk tot uitdrukking worden gebracht.

In de consolidatie zijn de volgende groepsmaatschappijen voor de vermelde percentages betrokken:

- VEC Vastgoed IV B.V. 100% De Rijp vanaf maart 2018
- Zeeburgerpad B.V. 100% De Rijp vanaf augustus 2018

Grondslagen voor de waardering van beleggingen, andere activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt als volgt plaats:

Beleggingen in vastgoed

De vastgoedobjecten wordt gewaardeerd tegen reële waarde, zijnde de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, verkoopkosten, staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De reële waarde wordt ten minste jaarlijks vastgesteld. De Beheerder baseert deze waardering op externe taxatierapporten bij aankoop en periodieke toetsing, ten minste roulerend eens per drie jaren, door externe taxateurs. Bij de keuze van deze externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Uitgaven met betrekking tot de vastgoedobjecten na aankoop, welke leiden tot een waardevermeerdering, worden geactiveerd.

Aankoopkosten van vastgoedobjecten

Aankoopkosten van de vastgoedobjecten, onder meer betrekking hebbend op makelaars- en notariskosten, due diligencekosten, overdrachtsbelasting en afsluitprovisies voor leningen, worden geactiveerd en lineair afgeschreven over een periode van vijf jaar. Deze wijze van verantwoording wijkt af van de bepalingen van Titel

9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Hiervoor is gekozen omdat dit bijdraagt aan een rechtvaardige verdeling van de aankoopkosten tussen de zittende, toetredende en uittredende Deelnemers.

Vorderingen en overlopende activa

Deze worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke normaliter gelijk is aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten in verband met de oprichting en introductie van het Fonds worden geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven. Afschrijving vindt plaats op progressieve basis rekening houdend met de verwachte ontwikkeling van het Fondsvermogen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en indien nodig zal expliciet worden vermeld of en in hoeverre deze ter vrije beschikking staan van het Fonds.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Langlopende schulden

Rentedragende hypothecaire leningen en overige opgenomen leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden de leningen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden, voor zover van toepassing, opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in de jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen is gebaseerd op de geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Vreemde valuta

Activa en passiva luidende in vreemde valuta worden omgerekend naar euro tegen de door de bank op de laatste dag voorafgaand aan de Transactiedag opgegeven koersen die als omrekeningskoersen voor de volgende dag worden gehanteerd.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald door:

- het saldo van huuropbrengsten minus exploitatie-, afschrijvings-, rente-, en overige beheerkosten (het directe rendement); en
- ongerealiseerde waardeveranderingen door herwaardering en gerealiseerde waardeveranderingen door verkoop van vastgoedobjecten (het indirecte rendement).

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren.

Ongerealiseerde en gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedobjecten

Ongerealiseerde waardemutaties naar aanleiding van externe taxaties van het vastgoed, zowel positief als negatief, worden in het resultaat verantwoord. Voor deze ongerealiseerde waardemutaties wordt een herwaarderingsreserve aangehouden (bij de onderliggende vennootschap), mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. Voor zover van toepassing vindt deze plaats onder aftrek van latent verschuldigde belastingen en (reserveringen voor) eenmalige performance vergoedingen ten gunste van de Beheerder.

Gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, zowel positief als negatief, worden eveneens tot uitdrukking gebracht in het resultaat van het Fonds en voor zover van toepassing verwerkt in de herwaarderingsreserve.

Exploitatiekosten

Onder de exploitatiekosten worden de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten opgenomen, zoals onder meer onderhoud, kosten van vastgoedmanagement, verzekeringen en onroerende zaak- en overige belastingen.

Afschrijvingskosten

De geactiveerde aankoopkosten van het vastgoed worden afgeschreven over de periode dat de vastgoedobjecten naar verwachting minimaal in portefeuille van het Fonds zijn opgenomen (5 jaar).

Rentelasten en -baten

Deze hebben betrekking op rentelasten inzake opgenomen (hypothecaire)leningen, rentebaten uit hoofde van uitgegeven (hypothecaire)leningen alsmede overige rentelasten en -baten.

Beheerkosten

De Beheerder zal het Fonds een vaste beheervergoeding in rekening brengen van 0,1625% per kwartaal over de omvang van de totale activa van het Fonds (0,65% op jaarbasis), per kwartaal achteraf te voldoen. De reservering voor deze beheervergoeding vindt plaats in de berekening van de periodieke Netto Vermogenswaarde.

De Beheerder heeft voorts recht op een prestatievergoeding bij gerealiseerde positieve resultaten naar aanleiding van verkoop van vastgoedobjecten. Deze prestatievergoeding bedraagt 15% over de gerealiseerde verkoopwinst per individueel vastgoedobject. De verkoopwinst betreft het positieve saldo van de verkoopopbrengst na verkoopkosten enerzijds en de oorspronkelijke aankoopprijs en aankoopkosten van desbetreffend vastgoedobject anderzijds, indien van toepassing onder aftrek van (latent) verschuldigde belastingen.

Bij de berekening van de periodieke Netto Vermogenswaarde wordt, indien van toepassing, rekening gehouden met een reservering voor de prestatievergoeding aan de Beheerder. De prestatievergoeding wordt alleen aan de Beheerder uitgekeerd bij gerealiseerde verkoopwinsten van vastgoedobjecten.

Overige fondskosten

Hieronder worden alle overige fondskosten verantwoord zoals vergoedingen voor de Bewaarder en Administrateur alsmede kosten voor juridisch en fiscaal advies, taxatiekosten en overige rechtstreeks toerekenbare kosten ten laste van het Fonds.

Belastingen

Vanwege het fiscale regime in bepaalde landen kan het voorkomen dat over (een gedeelte van) het resultaat belasting wordt geheven. Deze belastingen, waaronder voor zover van toepassing latent verschuldigde belastingen, worden ten laste van het resultaat gebracht.

Toelichting op posten van de balans

1. Vastgoedobjecten

De beleggingen in vastgoedobjecten hebben gedurende de verslagperiode het volgende verloop gekend:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	9.895.000	0
Aankopen	0	9.852.000
Verkopen	0	0
Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen	<u>1.063.125</u>	<u>43.000</u>
Stand einde verslagperiode	<u>10.958.125</u>	<u>9.895.000</u>

De specificatie van de vastgoedobjecten aan het einde van de verslagperiode is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<ul style="list-style-type: none"> • Ridderspoorweg 171 - 183 en Johan van Hasseltkade 312 en 316, Amsterdam (9 appartementen en 3 overdekte parkeerplaatsten) 	4.777.250	4.120.000
<ul style="list-style-type: none"> • Zeeburgerpad 28-29, Amsterdam (15 appartementen en een beheerderswoning) 	<u>6.180.875</u>	<u>5.775.000</u>
	<u>10.958.125</u>	<u>9.895.000</u>

Genoemde waarderingen zijn gebaseerd op taxatierapporten van Colliers International eind oktober 2019. De als gevolg hiervan ongerealiseerde positieve herwaardering is in bovenstaande verloopstaat opgenomen.

De vastgoedobjecten worden verhuurd aan de Short Stay Group, gevestigd te Amsterdam. De huurovereenkomsten hebben een looptijd tot en met 30 november 2036 respectievelijk 30 april 2028. Verlenging van de overeenkomsten met twee termijnen van vijf jaar is mogelijk, tenzij de overeenkomsten tegen die tijd zijn opgezegd.

2. Geactiveerde aankoopkosten

De geactiveerde aankoopkosten in verband met de aankoop van de vastgoedobjecten (cq. de vennootschappen die eigenaar van de vastgoedobjecten zijn) hebben het volgende verloop:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	256.030	0
Aankoopkosten vastgoedobjecten	0	299.577
Afschrijvingen (regulier)	-65.279	-43.547
Afschrijvingen (eenmalig)	<u>-190.751</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u>0</u>	<u>256.030</u>

In verband met bovengenoemde positieve herwaardering van de vastgoedobjecten is in afwijking van de waarderingsgrondslag besloten de ultimo van de verslagperiode nog geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedobjecten volledig af te schrijven ten laste van het resultaat. Hiervoor is gekozen omdat dit bijdraagt aan een rechtvaardige verdeling van de aankoopkosten tussen de zittende, eventueel toetredende en eventueel uittreedende Deelnemers.

3. Handelsdebiteuren

De huurverplichtingen door desbetreffende huurder zijn in het nieuwe verslagjaar nagekomen.

4. Overige vorderingen en overlopende activa

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Nog te ontvangen bedragen huurder inzake verbouwingkosten	0	73.542
Vooruitbetaalde huisvestingskosten	0	2.029
Vooruitbetaalde verzekeringen	0	5.669
Overige	479	478
	<u>479</u>	<u>81.718</u>

5. Geactiveerde oprichtingskosten

In verband met de positieve herwaardering van de vastgoedobjecten zijn de nog geactiveerde oprichtingskosten van het Fonds in de verslagperiode volledig afgeschreven ten laste van het resultaat.

6. Liquide middelen

Dit betreffen de saldi op de door het Fonds aangehouden bankrekeningen bij ABN AMRO Bank. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

7. Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)

Het verloop van het Fondsvermogen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	3.234.172	0
Toetreders	550.000	3.170.000
Uittreders	0	0
Onverdeeld resultaat verslagperiode	548.330	64.172
Stand einde verslagperiode	<u>4.332.502</u>	<u>3.234.172</u>

8. Latente belastingverplichtingen

Deze post betreft de latente belastingverplichting naar aanleiding van positieve herwaarderingen van de vastgoedobjecten in het verleden en deze verslagperiode. De berekende belastingverplichting ad € 749.976 is gebaseerd op 15% vennootschapsbelasting over € 200.000 aan belastbaar resultaat en 21,7% over het meerdere.

9. Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Lening ABN AMRO Bank inzake Ridderspoorweg / Johan Van Hasselkade, Amsterdam	1.807.500	1.877.500
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	-70.000	-70.000
Lening ABN AMRO Bank inzake Zeeburgerpad, Amsterdam	3.551.000	3.670.200
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	-119.200	-119.200
	<u>5.169.300</u>	<u>5.358.500</u>

Lening inzake Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade

De door ABN AMRO Bank aan VEC Vastgoed IV B.V. verstrekte lening inzake het vastgoedobject aan de Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade in Amsterdam, oorspronkelijk groot € 2.000.000, is aangegaan met een looptijd tot 1 januari 2022. Per kwartaal dient € 17.500 te worden afgelost. De restant hoofdsom ad € 1.667.500 dient op 1 januari 2022 te worden afgelost. Er is een vast rentepercentage van 2,95% per jaar overeengekomen gedurende de gehele looptijd.

Als zekerheid ten gunste van ABN AMRO Bank is een hypotheek op het vastgoed gevestigd, evenals een pandrecht op de vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten. De debt service coverage ratio moet altijd minimaal 1,2 zijn en de loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. Het betalingsverkeer dient via ABN AMRO Bank te lopen.

Lening inzake Zeeburgerpad

De door ABN AMRO Bank aan Zeeburgerpad B.V. verstrekte lening inzake het vastgoedobject aan het Zeeburgerpad in Amsterdam, oorspronkelijk groot 3.700.000, is aangegaan met een looptijd tot 1 juli 2023. Per kwartaal dient € 29.800 te worden afgelost. De restant hoofdsom ad € 3.133.800 dient op 1 juli 2023 te worden afgelost. Er is een vast rentepercentage van 2,49% per jaar overeengekomen gedurende de gehele looptijd.

Als zekerheid ten gunste van ABN AMRO Bank is een hypotheek op het vastgoed gevestigd, evenals een pandrecht op de vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten. De debt service coverage ratio moet altijd minimaal 1,2 zijn en de loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 65%. Het betalingsverkeer dient via ABN AMRO Bank te lopen.

De aflossingsverplichtingen in het volgende verslagjaar zijn onder kortlopende lopende schulden weergegeven.

10. Onderhandse leningen

Door enkele derden zijn inzake de Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade onderhandse leningen verstrekt met een kortlopend karakter. De overeengekomen rentevergoeding bedraagt 3,25% over de resterende hoofdsommen. In 2019 is één lening ten bedrage van € 200.000 afgelost.

11. Vooruitontvangen deelnamebedragen

Dit betreffen de in het desbetreffende verslagjaar betaalde deelnamebedragen van nieuwe Deelnemers die per 1 januari van het nieuwe verslagjaar toetreden in het Fonds.

12. Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Te betalen rente op leningen	58.065	49.985
Reservering kosten overkapping Zeeburgerpad	0	20.000
Vooruitontvangen huur	16.577	16.125
Te betalen beheervergoeding	5.336	5.336
Reservering prestatievergoeding	81.669	0
Te betalen accountants- en administratiekosten	9.166	11.859
Omzetbelasting	18.137	22.559
Vennootschapsbelasting	18.320	0
Overige	1.155	0
	<u>208.425</u>	<u>125.864</u>

Gebeurtenissen na balansdatum***Covid-19***

Het uitbreken van het coronavirus begin 2020 en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgden voor een grote afname van de economische activiteit en toename van de onzekerheid. Bepaalde economische activiteiten, bijvoorbeeld in de luchtvaart, toerisme en horeca vielen vrijwel volledig stil. Andere activiteiten, bijvoorbeeld de productie van vele goederen, werden tijdelijk gestaakt om de samenkomst van mensen te voorkomen en de mogelijkheid elkaar te besmetten te beperken.

Dit heeft geleid tot een daling van de nationale productie en als gevolg daarvan een daling van de omzet- en winstverwachtingen van ondernemingen voor het jaar 2020.

Het effect van het virus op de economie wordt verondersteld tijdelijk te zijn. Naar mate het aantal besmettingen afneemt zullen veel activiteiten weer worden opgestart en uiteindelijk zal er een vaccin en medicijn worden ontwikkeld. Ervaringen uit het verleden ondersteunen deze verwachting. Tegelijkertijd zijn er door de overheid en centrale bank vele maatregelen genomen om de negatieve effecten van de crisis te verzachten. Ook dit kan een terugkeer naar een normale economische situatie bespoedigen.

Blijvende schade her en der kan niet worden uitgesloten, zo ook voor het Fonds, bijvoorbeeld in de vorm van een faillissement van de huurder van de vastgoedobjecten en/of de marktwaarde van de vastgoedobjecten. Momenteel wordt overleg gevoerd met de huurder over de nakoming van de huurverplichtingen jegens het Fonds.

Toelichting op posten van de winst- en verliesrekening

13. Huuropbrengsten vastgoedobjecten

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Huuropbrengsten Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	196.209	160.612
Huuropbrengsten Zeeburgerpad	<u>299.911</u>	<u>124.963</u>
	<u>496.120</u>	<u>285.575</u>

Overeenkomstig de huurovereenkomst worden de huren jaarlijks met ingang van de maanden juli respectievelijk mei geïndexeerd.

14. Ongerealiseerde waardeveranderingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	657.250	10.000
Zeeburgerpad	<u>405.875</u>	<u>33.000</u>
	<u>1.063.125</u>	<u>43.000</u>

15. Exploitatiekosten

Hieronder zijn de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten ten bedrage van € 72.544 opgenomen. Het betreft met name onderhoudskosten, kosten van vastgoedmanagement (3% over de huur), verzekeringen, huur van parkeerplaatsen voor het vastgoedobject Zeeburgerpad, bankkosten en onroerende zaak- en overige belastingen opgenomen. De kosten voor het vastgoedmanagement over 2019 bedragen € 18.107 inclusief BTW en zijn bij het Fonds in rekening gebracht door N.V. De Vereenigde Effecten Compagnie. Over 2018 zijn deze kosten niet in rekening gebracht.

16. Rentelasten

Deze post ad € 182.731 omvat de rentelasten op de door ABN AMRO Bank verstrekte hypothecaire leningen alsmede de rentelasten op de onderhandse leningen.

17. Beheerkosten

Deze post betreft enerzijds de vaste beheervergoeding die door de Beheerder in rekening is gebracht, en anderzijds een reservering voor een prestatievergoeding voor de Beheerder. Voor de berekeningswijze wordt verwezen naar de toelichting bij "grondslagen voor de bepaling van het resultaat".

De vaste beheervergoeding bedraagt 0,65% op jaarbasis over de omvang van de totale activa van het Fonds.

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Vaste beheervergoeding	64.434	36.957
Reservering prestatievergoeding	<u>81.669</u>	<u>0</u>
	<u>146.103</u>	<u>36.957</u>

18. Overige fondskosten

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Vergoeding Bewaarder	6.050	5.545
Kosten aansprakelijkheidsverzekering	4.742	0
Accountants- en administratiekosten	18.237	7.286
Advieskosten, inclusief taxatiekosten	3.329	4.596
Afschrijving oprichtingskosten (regulier)	10.000	2.500
Afschrijving oprichtingskosten (eenmalig)	36.733	0
Overige	0	484
	<u>79.091</u>	<u>20.411</u>

Lopende Kosten Ratio (LKR)

De Lopende Kosten Ratio (LKR) betreft een kostenratio waarbij de verhouding wordt uitgedrukt tussen de kosten (beheerkosten en overige fondskosten) die in het verslagjaar ten laste van het resultaat zijn gebracht enerzijds, en het gemiddelde Fondsvermogen anderzijds. Het gemiddeld Fondsvermogen wordt bepaald als het gewogen gemiddelde van het Fondsvermogen op kwartaalbasis gedurende de verslagperiode.

Bij de berekening van de LKR zijn de kosten die verband houden met de exploitatie van het vastgoedobjecten, afschrijving van aankoopkosten en de rentelasten niet begrepen in de kosten. Voorts zijn kosten die eventueel verschuldigd zijn door Deelnemers in verband met het toetreden tot dan wel het uittreden uit het Fonds, in het kader van de LKR buiten beschouwing gelaten.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
LKR op jaarbasis (excl. prestatievergoeding en eenmalige afschrijving)	2,80%	2,54%
LKR op jaarbasis (incl. prestatievergoeding en eenmalige afschrijving)	5,90%	2,54%

Vaststelling Netto Vermogenswaarde

De Netto Vermogenswaarde van een Participatie in het Fonds wordt in beginsel per iedere laatste Werkdag voorafgaand aan een Transactiedag namens de Beheerder vastgesteld in euro door de Administrateur en gepubliceerd op de Website. Dit geschiedt door de waarde van de activa, inclusief saldo van baten en lasten, verminderd met de verplichtingen en of schattingen daarvan, te delen door het aantal uitstaande Participaties in het Fonds. Bij de vaststelling van deze waarde zal rekening worden gehouden met vooruitbetaalde kosten, verschuldigde (maar nog niet betaalde) kosten en nog te ontvangen rente en andere vergoedingen.

De Netto Vermogenswaarde per Participatie is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		€
Fondsvermogen per einde verslagperiode	4.332.502	3.234.172
Delen door aantal uitstaande Participaties in het Fonds	<u>37.095,66</u>	<u>31.703,50</u>
Netto Vermogenswaarde per Participatie per einde verslagperiode	<u>116,79</u>	<u>102,01</u>

Overige gegevens

Belangen van bestuurders van de Beheerder en de Bewaarder in het Fonds

Geen

Bestemming van het resultaat

Conform artikel 17 van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring wordt het resultaat ad € 0 ten gunste van het Fondsvermogen gebracht.

De Rijp, 29 mei 2020

Beheerder / VEC Fondsbeheer B.V.

Namens deze,
S.L.C. van Schaik
E.M. Martens