

**VEC Vastgoedfonds**

**Jaarverslag 2023**

## Inhoudsopgave

Algemene informatie .....	3
Profiel van het Fonds .....	4
Bestuursverslag .....	6
Jaarrekening 2023.....	8
Geconsolideerde balans per 31 december 2023.....	8
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023 .....	9
Toelichting op de geconsolideerde balans en de winst- en verliesrekening .....	10
Overige gegevens .....	18

## Algemene informatie

**VEC Vastgoedfonds**

Entrada 500 Unit 552  
1114 AA Amsterdam

[www.vecfondsbeheer.nl](http://www.vecfondsbeheer.nl)  
[info@vecfondsbeheer.nl](mailto:info@vecfondsbeheer.nl)

Het VEC Vastgoedfonds is op 8 februari 2018 opgericht.

**Beheerder**

VEC Fondsbeheer B.V.  
Entrada 500 Unit 552  
1114 AA Amsterdam  
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.

## Bestuursverslag

### Algemeen

Zoals in paragraaf 'Algemene informatie' van dit jaarverslag toegelicht, is het VEC Vastgoedfonds op 8 februari 2018 opgericht en wordt het Fonds beheerd door VEC Fondsbeheer B.V. Hiernavolgend gaat de Beheerder nader in op de gang van zaken gedurende het afgelopen verslagjaar en de verwachtingen in de nabije toekomst.

### Gang van zaken gedurende het boekjaar

Het operationele resultaat van het Fonds over afgelopen verslagjaar was al met al licht positief en bedroeg afgerond € 107.000, een en ander gecorrigeerd voor eenmalige baten (vermindering reservering prestatievergoeding) en eenmalige lasten (bijdrage aan huurder in verband met gedeelde inkomsten vanwege onderhoud en eenmalige provisielasten in verband met herfinanciering leningen bij ABN AMRO Bank). De huuropbrengsten hebben zich positief ontwikkeld door de forse indexering van de huur voor beide vastgoedobjecten aan de Ridderspoorweg / Johan van Hasselkade en het Zeeburgerpad te Amsterdam. Per 1 juli 2023 bedroeg de indexering 9,9%, waardoor de totale huur op jaarbasis vanaf 1 juli met afgerond € 51.000 toenam. Echter, vanwege de herfinanciering medio het jaar van de twee leningen bij ABN AMRO Bank met weliswaar lagere hoofdsommen maar tegen fors hogere rentecondities (6,5% respectievelijk 6,35% tegen voorheen 2,95% respectievelijk 2,49%) met een looptijd van drie jaar en in aanvulling daarop het aangaan van enkele onderhandse leningen tegen 5% rente namen de rentelasten met circa € 165.000 op jaarbasis toe. De looptijd van de aangegane onderhandse leningen bedraagt twee jaar. Voorts was sprake van hogere kosten vanwege problemen met de warmwaterinstallatie bij het object aan het Zeeburgerpad. Deze extra kosten bedroegen in het verslagjaar afgerond € 29.000. De cashflow in het Fonds was weliswaar positief maar onvoldoende om verzoeken tot uittreding van Deelnemers te honoreren. Uittreding kan alleen plaatsvinden na verkoop van een of beide objecten.

De huurder van beide objecten, YAYS Amsterdam B.V. (voorheen Short Stay Group Amsterdam B.V.) die de appartementen voor 'short stay' verhuurt, heeft gedurende het afgelopen jaar een hoge bezettingsgraad gerealiseerd. De maandelijkse huren aan het Fonds zijn steeds tijdig voldaan en ook de nog in te halen huurtermijnen als gevolg van Corona zijn afgelopen verslagjaar voldaan. YAYS is in 2023 volledig overgenomen door Numa Group, een snel groeiende aanbieder van een volledig gedigitaliseerd hospitality platform. De Beheerder heeft geen twijfel bij de financiële gegoedheid van de huurder. In combinatie met de langjarige looptijd van de huurcontracten (tot eind februari 2038) is het leegstand- en huuropbrengstenrisico beperkt.

Een relevant ander risico betreft de ontwikkeling van de waarde van de objecten. Het object aan het Zeeburgerpad is begin 2023 opnieuw getaxeerd, waarbij de waarde volgens taxateur Colliers International door verslechterde marktomstandigheden enigszins afnam van € 6.275.000 tot € 5.900.000. De zogeheten 'loan-to-value' in relatie tot alle leningen in totaliteit bedroeg ultimo verslagjaar 65% (bancair 36,8%), hetgeen naar de mening van de Beheerder aanvaardbaar is. De belangrijkste overige risico's en onzekerheden zijn verder toegelicht in het prospectus.

Met name door de negatieve herwaardering van het object aan het Zeeburgerpad is de Netto Vermogenswaarde per Participatie in het verslagjaar afgenomen van € 123,27 tot € 118,07.

Bij de Beheerder zelf hebben geen personele wijzigingen plaatsgevonden en op dit vlak worden komend jaar verder ook geen veranderingen verwacht.

### Verwachte gang van zaken in de toekomst

Komend jaar verwacht de Beheerder een positieve cashflow te realiseren. De hogere huuropbrengsten, inclusief de indexering ad circa 3,25% per 1 juli aanstaande, zullen naar verwachting toereikend zijn om met name de gestegen rentelasten te compenseren. Er wordt een operationeel resultaat van ongeveer € 75.000 over 2024 begroot.

De Beheerder gaat er op dit moment van uit dat de huidige waarde van beide vastgoedobjecten tenminste in stand blijft. Het object aan de Ridderspoorweg / Johan van Hasselkade zal in de loop van het jaar opnieuw

worden getaxeed. Voorts zal de Beheerder bezien of de objecten kunnen worden verkocht aan een derde, maar alleen tegen een aanvaardbare verkoopopbrengst die in het belang van de Participanten is.

Tot slot zal de Beheerder beoordelen of de huidige financieringsstructuur kan worden verbeterd. De leningen bij ABN AMRO Bank kunnen namelijk tegen een eenmalige exitfee van € 30.000 worden afgelost.

De Netto Vermogenswaarde per Participatie zal zich naar verwachting positief ontwikkelen ingeval de waarde van de objecten niet wijzigen.

**Amsterdam, 30 april 2024**

**Beheerder / VEC Fondsbeheer B.V.**

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

## Jaarrekening 2023

### Geconsolideerde balans per 31 december 2023

		31-12-2023		31-12-2022	
		€	€	€	€
<b>Activa</b>					
<b>Beleggingen</b>					
Vastgoedobjecten	1	10.613.375		10.982.750	
Machines en installaties	2	<u>20.286</u>		<u>0</u>	
			10.633.661		10.982.750
<b>(Kortlopende) vorderingen</b>					
Handelsdebiteuren	3	0		163.519	
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>4.454</u>		<u>14.968</u>	
			4.454		178.487
<b>Overige activa</b>					
Liquide middelen	4		<u>293.749</u>		<u>117.918</u>
			<b><u>10.931.864</u></b>		<b><u>11.279.155</u></b>
<b>Passiva</b>					
<b>Fondsvermogen</b>					
Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)	5	4.572.782		4.508.894	
Onverdeeld resultaat verslagjaar		<u>-192.980</u>		<u>63.888</u>	
			4.379.802		4.572.782
<b>Voorzieningen</b>					
Latente belastingverplichtingen	6		807.396		902.694
<b>Langlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen	7	3.908.000		3.908.000	
Onderhandse leningen	8	<u>850.000</u>		<u>0</u>	
			4.758.000		3.908.000
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen (aflossing)		0		940.224	
Onderhandse leningen	9	765.000		765.000	
Overige schulden en overlopende passiva	10	<u>221.666</u>		<u>190.455</u>	
			986.666		1.895.679
			<b><u>10.931.864</u></b>		<b><u>11.279.155</u></b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023

		01-01-2023 31-12-2023		01-01-2022 31-12-2022	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten</b>					
Huuropbrengsten vastgoedobjecten	11	557.240		513.000	
Ongerealiseerde waardeveranderingen	12	<u>-369.375</u>		<u>0</u>	
			187.865		513.000
<b>Lasten</b>					
Exploitatiekosten	13	110.640		104.978	
Rentelasten	14	<u>276.596</u>		<u>137.825</u>	
			387.236		242.803
Beheerkosten	15	29.230		71.379	
Overige fondskosten	16	<u>37.608</u>		<u>28.134</u>	
			<u>66.838</u>		<u>99.513</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>			-266.209		170.684
<b>Belastingen</b>	17		<u>73.229</u>		<u>-106.796</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><b>-192.980</b></u>		<u><b>63.888</b></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% Amsterdam vanaf maart 2018
- Zeeburgerpad B.V. 100% Amsterdam 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 uittreedende Deelnemers.

#### ***Machines en installaties***

De machines en installaties worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de afschrijving van 20% per jaar.

#### ***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.

#### ***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 waarderingsgrondslagen 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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	10.982.750	10.982.750
Aankopen	0	0
Verkopen	0	0
Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen	<u>-369.375</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u><b>10.613.375</b></u>	<u><b>10.982.750</b></u>

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridderspoorweg 171 - 183 en Johan van Hasseltkade 312 en 316, Amsterdam (9 appartementen en 3 overdekte parkeerplaatsten)</li> </ul>	4.801.875	4.801.875
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeeburgerpad 28-29, Amsterdam (15 appartementen en een beheerderswoning)</li> </ul>	<u>5.811.500</u>	<u>6.180.875</u>
	<u><b>10.613.375</b></u>	<u><b>10.982.750</b></u>

Genoemde waarderingen zijn gebaseerd op taxatierapporten van Colliers International in november 2021 respectievelijk januari 2023, een en ander onder aftrek van 1,5% verkoopkosten ingeval de vastgoedobjecten zouden worden verkocht. De als gevolg hiervan ongerealiseerde positieve of negatieve herwaardering is, voor zover van toepassing, in bovenstaande verloopstaat opgenomen.

De vastgoedobjecten worden verhuurd aan YAYS Amsterdam B.V. (naamswijziging van Short Stay Group Amsterdam B.V.). De huurovereenkomsten hebben een looptijd tot en met 27 februari 2038. Verlenging van de overeenkomsten met twee termijnen van vijf jaar is mogelijk, tenzij de overeenkomsten tegen die tijd zijn opgezegd.

### 2. Machines en installaties

Deze post betreft een investering in een warmte/waterzuiveringsinstallatie en heeft gedurende de verslagperiode het volgende verloop gehad:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	0	0
Bij: investeringen	20.597	0
Af: afschrijvingen	<u>-309</u>	<u>0</u>
Stand einde verslagperiode	<u><b>20.286</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3. Handelsdebiteuren

Gelet op de positieve gang van zaken heeft YAYS Amsterdam de nog openstaande huurtermijnen uit 2020 en 2021 (vanwege Covid-19) in het verslagjaar volledig betaald.

#### 4. Liquide middelen

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

#### 5. Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)

Het verloop van het Fondsvermogen is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand begin verslagperiode	4.572.782	4.508.894
Toetreders	0	0
Uittreders	0	0
Onverdeeld resultaat verslagperiode	<u>-192.980</u>	<u>63.888</u>
Stand einde verslagperiode	<u><u>4.379.802</u></u>	<u><u>4.572.782</u></u>

#### 6. 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 € 807.396 is gebaseerd op 19% vennootschapsbelasting over € 200.000 aan belastbaar resultaat en 25,8% over het meerdere.

#### 7. Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Lening ABN AMRO Bank inzake Ridderspoorweg / Johan Van Hasseltkade, Amsterdam	1.324.000	1.654.824
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	0	-330.824
Lening ABN AMRO Bank inzake Zeeburgerpad, Amsterdam	2.584.000	3.193.400
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	<u>0</u>	<u>-609.400</u>
	<u><u>3.908.000</u></u>	<u><u>3.908.000</u></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, was oorspronkelijk groot € 2.000.000. In 2023 is deze lening bij ABN AMRO Bank geherfinancierd voor een bedrag van € 1.324.000 met een vaste looptijd tot 1 september 2026. De rente is gedurende de looptijd vastgesteld op 6,5%.

Als zekerheid ten gunste van ABN AMRO Bank is een eerste recht van 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 1,5 zijn en de loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 50%. Het betalingsverkeer dient via ABN AMRO Bank te lopen. De door enkele derden verstrekte achtergestelde leningen (zie toelichting onder Onderhandse leningen onder Kortlopende schulden) mogen niet worden afgelost zonder toestemming van ABN AMRO Bank.

#### Lening inzake Zeeburgerpad

De door ABN AMRO Bank aan de vennootschap verstrekte lening inzake het vastgoedobject aan het Zeeburgerpad in Amsterdam, was oorspronkelijk groot 3.700.000. In 2023 is deze lening bij ABN AMRO Bank geherfinancierd voor een bedrag van € 2.584.000 met een vaste looptijd tot 1 september 2026. De rente is gedurende de looptijd vastgesteld op 6,35%.

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 1,5 zijn en de loan-to-value ratio mag nooit groter zijn dan 50%. Het betalingsverkeer dient via ABN AMRO Bank te lopen.

### 8. Onderhandse leningen

Door enkele derden zijn inzake de Ridderspoorweg / Johan van Hasselkade en het Zeeburgerpad onderhandse leningen ad in totaal € 850.000 verstrekt met een looptijd tot 1 juli 2025. De overeengekomen rentevergoedingen op jaarbasis bedragen 5% over de resterende hoofdsommen. Aan de leningverstrekkers is een recht van tweede hypotheek op het vastgoed verstrekt.

### 9. Onderhandse leningen

Door enkele derden zijn inzake de Ridderspoorweg / Johan van Hasselkade onderhandse leningen verstrekt met een kortlopend karakter. De overeengekomen rentevergoedingen op jaarbasis bedragen 3,25% en 5% over de resterende hoofdsommen. Deze leningen ad in totaal € 765.000 zijn achtergesteld ten opzichte van de vorderingen die ABN AMRO Bank heeft op VEC Vastgoed IV B.V.

### 10. Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Crediteuren	27.195	0
Te betalen rente op leningen	72.017	42.686
Te betalen kosten vastgoedmanagement	5.370	3.796
Vooruitontvangen huur	49.105	0
Te betalen bewaarder	1.649	5.316
Reservering prestatievergoeding	30.631	74.557
Te betalen accountants- en administratiekosten	21.430	19.503
Omzetbelasting	20.068	5.075
Vennootschapsbelasting	-11.009	12.668
Overige	5.210	26.854
	<u>221.666</u>	<u>190.455</u>

### Gebeurtenissen na balansdatum

Geen

## Toelichting op posten van de winst- en verliesrekening

### 11. Huuropbrengsten vastgoedobjecten

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Huuropbrengsten Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	216.087	205.723
Huuropbrengsten Zeeburgerpad	<u>341.153</u>	<u>307.277</u>
	<u><b>557.240</b></u>	<u><b>513.000</b></u>

Overeenkomstig de huurovereenkomst worden de huren jaarlijks met ingang van de maanden juli respectievelijk mei geïndexeerd. Op de huuropbrengsten is een bedrag van afgerond € 5.300 in mindering gebracht als gevolg van de afspraken die in het kader van Covid-19 met YAYS Amsterdam B.V. zijn gemaakt.

### 12. Ongerealiseerde waardeveranderingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	0	0
Zeeburgerpad	<u>-369.375</u>	<u>0</u>
	<u><b>-369.375</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 13. Exploitatiekosten

Hieronder zijn de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten ten bedrage van € 81.722 opgenomen. Het betreft met name onderhoudskosten, kosten van vastgoedmanagement (3% over de huur), verzekeringen, afschrijvingskosten op machines en installaties, huur van parkeerplaatsen voor het vastgoedobject Zeeburgerpad, bankkosten en onroerende zaak- en overige belastingen opgenomen.

Onder deze post is ook een eenmalige bijdrage ad € 28.918 aan de huurder opgenomen in verband met gedeelde inkomsten vanwege onderhoud aan installaties.

### 14. Rentelasten

Deze post ad € 276.596 omvat met name de rentelasten op de door ABN AMRO Bank verstrekte hypothecaire leningen (€ 185.107) en de rentelasten op de onderhandse leningen. In deze post zijn tevens de afsluitprovisies aan ABN AMRO Bank genomen ad € 19.540 in verband met de herfinanciering van de leningen.

### 15. Beheerkosten

Deze post betreft enerzijds de vaste beheervergoeding die door de Beheerder in rekening is gebracht, en anderzijds een (mutatie van de) reservering voor een prestatievergoeding ten behoeve van 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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vaste beheervergoeding	73.156	71.379
Reservering prestatievergoeding	<u>-43.926</u>	<u>0</u>
	<u><b>29.230</b></u>	<u><b>71.379</b></u>



**16. Overige fondskosten**

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vergoeding Bewaarder	2.000	2.000
Kosten verzekering	6.841	6.339
Accountants- en administratiekosten	13.396	8.046
Advieskosten, inclusief taxatiekosten	15.371	11.203
Overige	0	546
	<u><b>37.608</b></u>	<u><b>28.134</b></u>

**17. Belastingen**

De specificatie van deze post is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting over boekjaar	22.069	26.162
Latente belastingverplichtingen in verband met herwaarderingen	-95.298	0
Latente belastingverplichtingen in verband met aanpassing tarieven over herwaarderingen	0	80.634
	<u><b>-73.229</b></u>	<u><b>106.796</b></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>2023</u>	<u>2022</u>
LKR op jaarbasis (excl. prestatievergoeding)	<b>2,47%</b>	<b>2,19%</b>
LKR op jaarbasis (incl. prestatievergoeding)	<u><b>1,49%</b></u>	<u><b>2,19%</b></u>

**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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Fondsvermogen per einde verslagperiode	4.379.802	4.572.782
Delen door aantal uitstaande Participaties in het Fonds	<u>37.095,66</u>	<u>37.095,66</u>
Netto Vermogenswaarde per Participatie per einde verslagperiode	<u><b>118,07</b></u>	<u><b>123,27</b></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 +/- € 192.980 in mindering gebracht op het Fondsvermogen.

**Amsterdam, 30 april 2024**

### Beheerder / VEC Fondsbeheer B.V.

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