

VEC Vastgoedfonds

Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

Algemene informatie	3
Profiel van het Fonds	4
Bestuursverslag	6
Jaarrekening 2024.....	7
Geconsolideerde balans per 31 december 2024.....	8
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	9
Toelichting op de geconsolideerde balans en de winst- en verliesrekening	10
Overige gegevens	18

Algemene informatie

VEC Vastgoedfonds

ScaleHub Offices, Stitch D3.02
H.J.E. Wenckebachweg 123
1096 AM Amsterdam

www.vecfondsbeheer.nl
info@vecfondsbeheer.nl

Het VEC Vastgoedfonds is op 8 februari 2018 opgericht.

Beheerder

VEC Fondsbeheer B.V.
ScaleHub Offices, Stitch D3.02
H.J.E. Wenckebachweg 123
1096 AM 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 schept 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 € 66.000, een en ander gecorrigeerd voor eenmalige baten (vermindering reservering prestatievergoeding). De huuropbrengsten hebben zich positief ontwikkeld door de indexering van de huur voor beide vastgoedobjecten aan de Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade en het Zeeburgerpad te Amsterdam. Per 1 juli 2024 bedroeg de indexering 1,6%, waardoor de totale huur op jaarbasis vanaf 1 juli met afgerond € 9.200 toenam. 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, Numa Nederland Operations B.V. (voorheen YAYS 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. 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 de Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade is in het najaar 2024 opnieuw getaxeerd, waarbij de waarde volgens taxateur Colliers International door verslechterde marktomstandigheden enigszins afnam van € 4.875.000 tot € 4.400.000. De zogeheten 'loan-to-value' in relatie tot alle leningen in totaliteit bedroeg ultimo verslagjaar 54,4% (bancair 38,5%), 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 de Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade is de Netto Vermogenswaarde per Participatie in het verslagjaar afgenomen van € 118,07 naar € 110,69.

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 4% per 1 juli, zullen naar verwachting toereikend zijn om met name de gestegen rentelasten te compenseren. Er wordt een operationeel resultaat van ongeveer € 75.000 over 2025 begroot.

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.

Amsterdam, 26 september 2025

Beheerder / VEC Fondsbeheer B.V.

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

Jaarrekening 2024

Geconsolideerde balans per 31 december 2024

		31-12-2024		31-12-2023	
		€	€	€	€
Activa					
Beleggingen					
Vastgoedobjecten	1	10.145.500		10.613.375	
Machines en installaties	2	<u>16.167</u>		<u>20.286</u>	
			10.161.667		10.633.661
(Kortlopende) vorderingen					
Handelsdebiteuren		36.578		0	
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>37.494</u>		<u>4.454</u>	
			74.072		4.454
Overige activa					
Liquide middelen	3		<u>261.070</u>		<u>293.749</u>
			<u>10.496.809</u>		<u>10.931.864</u>
Passiva					
Fondsvermogen					
Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)	4	4.379.802		4.572.782	
Onverdeeld resultaat verslagjaar		<u>-273.707</u>		<u>-192.980</u>	
			4.106.095		4.379.802
Voorzieningen					
Latente belastingverplichtingen	5		686.683		807.396
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	6	3.908.000		3.908.000	
Onderhandse leningen		<u>0</u>		<u>850.000</u>	
			3.908.000		4.758.000
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen (aflossing)		0		0	
Onderhandse leningen	7	1.615.000		765.000	
Overige schulden en overlopende passiva	8	<u>181.031</u>		<u>221.666</u>	
			1.796.031		986.666
			<u>10.496.809</u>		<u>10.931.864</u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024

		01-01-2024 31-12-2024		01-01-2023 31-12-2023	
		€	€	€	€
Opbrengsten					
Huuropbrengsten vastgoedobjecten	9	593.775		557.240	
Ongerealiseerde waardeveranderingen	10	<u>-467.875</u>		<u>-369.375</u>	
			125.900		187.865
Lasten					
Exploitatiekosten	11	98.977		110.640	
Rentelasten	12	<u>332.410</u>		<u>276.596</u>	
			431.387		387.236
Beheerkosten	13	40.511		29.230	
Overige fondskosten	14	<u>24.961</u>		<u>37.608</u>	
			<u>65.472</u>		<u>66.838</u>
Resultaat voor belastingen			-370.959		-266.209
Belastingen	15		<u>97.252</u>		<u>73.229</u>
Resultaat na belastingen			<u>-273.707</u>		<u>-192.980</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 markthuur 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 onerealiseerde 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:

	2024	2023
	€	€
Stand begin verslagperiode	10.613.375	10.982.750
Aankopen	0	0
Verkopen	0	0
Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen	-467.875	-369.375
Stand einde verslagperiode	10.145.500	10.613.375

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
• Ridderspoorweg 171 - 183 en Johan van Hasseltkade 312 en 316, Amsterdam (9 appartementen en 3 overdekte parkeerplaatsten)	4.334.000	4.801.875
• Zeeburgerpad 28-29, Amsterdam (15 appartementen en een beheerderswoning)	5.811.500	5.811.500
	10.145.500	10.613.375

Genoemde waarderingen zijn gebaseerd op taxatierapporten van Colliers International in september 2024 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 Numa Nederland Operations B.V., een exploitant van short stay appartementen. 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:

	2024	2023
	€	€
Stand begin verslagperiode	20.286	0
Bij: investeringen	0	20.597
Af: afschrijvingen	4.119	-309
Stand einde verslagperiode	16.167	20.286

3. Liquide middelen

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

4. Fondsvermogen (vóór resultaatbestemming)

Het verloop van het Fondsvermogen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Stand begin verslagperiode	4.379.802	4.572.782
Toetreders	0	0
Uittreders	0	0
Onverdeeld resultaat verslagperiode	-273.707	-192.980
Stand einde verslagperiode	4.106.095	4.379.802

5. 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 € 686.683 is gebaseerd op 19% vennootschapsbelasting over € 200.000 aan belastbaar resultaat en 25,8% over het meerdere.

6. Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Lening ABN AMRO Bank inzake Ridderspoorweg / Johan Van Hasseltkade, Amsterdam	1.324.000	1.324.000
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	0	0
Lening ABN AMRO Bank inzake Zeeburgerpad, Amsterdam	2.584.000	2.584.000
Af: opgenomen onder kortlopende schulden	0	0
	3.908.000	3.908.000

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 bedraagt € 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 bedraagt € 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.

7. 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.

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 5,25% 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.

De hoofdsommen van bovenstaande onderhandse leningen zijn onder kortlopende schulden opgenomen.

8. Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie van deze post is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Crediteuren	2.274	27.195
Te betalen rente op leningen	81.140	72.017
Te betalen kosten vastgoedmanagement	12.171	5.370
Vooruitgefactureerde huur	30.230	49.105
Te betalen bewaarder	3.649	1.649
Reservering prestatievergoeding	0	30.631
Te betalen accountants- en administratiekosten	20.930	21.430
Omzetbelasting	20.625	20.068
Vennootschapsbelasting	0	-11.009
Overige	10.012	5.210
	181.031	221.666

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen

Toelichting op posten van de winst- en verliesrekening

9. Huuropbrengsten vastgoedobjecten

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	233.673	216.087
Huuropbrengsten Zeeburgerpad	360.102	341.153
	593.775	557.240

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

10. Ongerealiseerde waardeveranderingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Ridderspoorweg / Johan van Hasseltkade	-467.875	0
Zeeburgerpad	0	-369.375
	-467.875	-369.375

11. Exploitatiekosten

Hieronder zijn de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten ten bedrage van € 98.977 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.

12. Rentelasten

Deze post ad € 332.410 omvat met name de rentelasten op de door ABN AMRO Bank verstrekte hypothecaire leningen (€ 247.824) en de rentelasten op de onderhandse leningen.

13. 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:

	2024	2023
	€	€
Vaste beheervergoeding	71.142	73.156
Reservering prestatievergoeding	-30.631	-43.926
	40.511	29.230

14. Overige fondskosten

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Vergoeding Bewaarder	2.000	2.000
Kosten verzekering	4.800	6.841
Accountants- en administratiekosten	11.406	13.396
Advieskosten, inclusief taxatiekosten	6.755	15.371
Overige	0	0
	24.961	37.608

15. Belastingen

De specificatie van deze post is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting over boekjaar	23.460	22.069
Latente belastingverplichtingen in verband met herwaarderingen	-120.712	-95.298
Latente belastingverplichtingen in verband met aanpassing tarieven over herwaarderingen	0	0
	-97.252	-73.229

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.

	2024	2023
LKR op jaarbasis (excl. prestatievergoeding)	2,26%	2,47%
LKR op jaarbasis (incl. prestatievergoeding)	1,54%	1,49%

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:

	2024	2023
	<u>€</u>	<u>€</u>
Fondsvermogen per einde verslagperiode	4.106.096	4.379.802
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>110,69</u>	<u>118,07</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 € -273.707 in mindering gebracht op het Fondsvermogen.

Amsterdam, 26 september 2025

Beheerder / VEC Fondsbeheer B.V.

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