

NOTULEN
Vastgoed Maatschap APF VIII
Gewone jaarlijkse vergadering
31 mei 2018

Aanwezig:	de heer C.Kroes	- voorzitter Raad van Bestuur
	de heer R.N.G. van der Paardt	- penningmeester Raad van Bestuur
	de heer W.A.C. Karreman	- directeur APF International B.V.
	de heer P. Sniijders	- controller APF International B.V.
	de heer M. Dekkers	- Intertrust (Netherlands) B.V.

Er waren 20 van de 133 participanten aanwezig, die 287 van de 1020 participaties vertegenwoordigen.

1. Opening

De heer Karreman opent de vergadering om 10.00 u. en heet de aanwezigen van harte welkom. De heer Karreman licht toe waarom de jaarvergadering dit jaar laat plaatsvindt. Dit is te wijten aan de late aanlevering van de cijfers uit Frankrijk.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Goedkeuring notulen jaarvergadering 21 april 2017

De notulen worden goedgekeurd.

4. Vaststelling jaarrapport 2017

De heer Karreman neemt het jaarrapport bladzijde voor bladzijde door. De heer Karreman licht de structuur van de maatschap nogmaals toe. De maatschap verstrekt leningen aan twee entiteiten en heeft geen schulden of aansprakelijkheid. De dochter-entiteit belegt in vier entiteiten (SCI's). Het beheer wordt in Tours gedaan en APF International kijkt van een afstand mee.

Pag. 5, de lening uit zich in de waarde. Pag. 9, de heer Van Miert vraagt waarom de lening tegen 9% is verstrekt. De heer Karreman licht toe dat dit als doel had de verschuldigde belasting in Frankrijk te drukken en meer liquiditeit naar de maatschap te kunnen overmaken. De heer Van Miert vraagt wat de winstdeling inhoudt. Op de lening is alleen rente verschuldigd als winst wordt gemaakt.

Er is overleg met de huurder Alstom in Belfort, er is een fusie geweest met General Electric en zij hebben gevraagd om een verlenging van het huurcontract. In februari is er een bezoek geweest en is er een huurvoorstel neergelegd. Huurder is tevreden met het pand maar zij hebben te weinig parkeerplaatsen. De gemeente is gevraagd om de oude hal bij het pand te mogen converteren naar parkeerplaatsen. Huurder is voorgesteld parkeergelegenheid te creëren met als tegenprestatie een verlenging van het huurcontract met 9 jaar vast en niet zoals gebruikelijk in Frankrijk voor een periode van 9 jaar met breakopties voor de huurder na elke 3 jaar. Alternatief voor hen is nieuwbouw maar dat lijkt niet logisch en is niet erg duurzaam. Het juridisch voorstel ligt nu bij hen. Het is verstandig om hen tegemoet te komen daar de verkoopwaarde van het pand aanmerkelijk hoger is wanneer het is verhuurd. De verwachting is dat de keuze eind dit jaar wordt gemaakt daar het contract tot december 2019 loopt. De gemeente heeft toestemming tot het creëren van de door huurder gevraagde 140 parkeerplaatsen toegezegd. De heer Mulders vindt de uitleg wat vaag. De heer Karreman benadrukt dat er nog onderhandelingen plaatsvinden en dat hij daarom niet heel concreet kan zijn over een uitkomst. De heer Timmermans vraagt of dit in de prognose is verwerkt, dit is niet het geval. De heer Karreman licht toe. Er is een stijgende lijn in investeringen in Frankrijk te bemerken. Panden in Parijs worden te duur waardoor beleggers hun heil in de regio's gaan zoeken. Als de deal met de huurder in Belfort doorgaat kan er een mooie prijs voor het pand worden gevraagd.

De heer Van Miert vraagt wat er aan geld terugkomt bij verkoop. De heer Karreman voorziet €12-13 mio (inclusief de uitkering die eerder is gedaan). Voorwaarde voor een dergelijk opbrengst is wel een goed resultaat op de verkoop van Belfort. Dit was bij aanvang €15.2 mio. Er wordt geprobeerd er zo veel mogelijk uit te halen. De heer Mulders vraagt of de vordering niet aan een andere bank kan worden verkocht. De heer Karreman licht toe dat de aandelen wel verkocht zouden worden maar dan is de afslag wel heel groot.

De ontwikkelaar in Grenoble heeft een spel gespeeld (zou de eerste jaren voor huurders zorgen). De OZB is bij leegstand voor de eigenaar waardoor in die entiteit een cashflow te kort is. Entiteit is voor €1 aan Caisse de Depot aangeboden om van de schuldenlast af te komen. Boekwaarde is €16-17 mio. Caisse des Depot was van mening dat de waarde €17 a 18 mio bedraagt op basis van een zeer verouderde taxatie. De beheerder is van mening dat het gebouw inmiddels mogelijk een hogere waarde heeft. Caisse des Depot is toen door de bank aangezegd dat het pand geveild gaat worden indien er niet meer zekerheid kan worden geboden. Caisse des Depot zou dit kunnen maar voor het fonds is dit onhaalbaar. Indien er een veiling plaats vindt dan worden er nog veel meer kosten gerealiseerd dan nu al het geval is welke op de beide aandeelhouders kunnen worden verhaald. Inmiddels is de verhuur op gang gekomen en is voor 1500 m² getekend en meer overeenkomsten worden in de zomer verwacht. De

beheerder doet er alles aan om zo veel mogelijk van het verlies, dat reeds geleden is op dit pand (ook bij een overdracht voor € 1), nog goed te maken.

De heer Mulders vraagt of er onzekerheid wordt ingebouwd en of er een mandaat van de participanten is vereist. De heer Karreman stelt dat eerst de cijfers moeten worden gepresenteerd voordat toestemming van de participanten wordt gevraagd voor een verkoop. Dit kan niet bij de situatie van Bouchayer (een veiling of het alternatief van overdracht tegen € 1). Er wordt regelmatig door participanten gebeld dat zij de zaak willen afsluiten. De heer Mulders stelt voor gewoon echt in te leveren en af te sluiten. De heer Van Miert wil eerst de huurverlenging afwachten.

Voorstel te verkopen als er een mooie prijs wordt geboden. Als wordt afgewacht is de vraag of, hoewel de markt wat aantrekt, dit bij vastgoed zo blijft en de huurcontracten worden korten waardoor de waarde lager wordt. De cashflow is nu slecht maar het is niet de bedoeling de panden weg te geven. De heer Jacobs vraagt of Caisse de Depot de negatieve cashflow financiert. De heer Karreman licht toe dat een aantal betalingen aan derde partijen zijn bevroren. Dit is uiteraard geen houdbare situatie en vandaar de oplossing van overdracht van de SCI Bouchayer-Viallet tegen een prijs van € 1 (met beperking van de verliezen tot 31 december 2017 en niet meer voor de periode er na).

Vraag of Belfort aan een andere huurder kan worden verhuurd. De heer Karreman licht toe dat het te groot is voor ander huurders en verlenging met huidige huurder de beste optie is. Er is niets concreets achter de hand om druk op de huidige huurder uit te oefenen. De heer van den Beukel merkt op dat zij waarschijnlijk geen alternatief hebben. De heer Karreman merkt op dat daar alleen oude gebouwen leegstaan en de nieuwe gebouwen al verhuurd zijn. Enige alternatief is dat huurder zelf nieuwbouw laat bouwen en dat lijkt onlogisch en is weinig duurzaam. Maar het valt niet uit te sluiten.

Prognose versus werkelijkheid, er is een groot verschil in huurinkomsten. Het tekort op de kasstroom wordt iets minder. De heer Jacobs merkt op dat het tekort toch nog €900.000 is. Dit wordt veroorzaakt door aflossing op de hypothecaire financieringen en oplopende belastingschulden (lokale heffingen bij leegstand).

Kleine kosten worden soms door APF International voorgeschoten en APF heeft overigens ook al jaren geen management fee betaald gekregen hoewel zij daar wel recht op heeft. Dit is voor APF International acceptabel omdat ook zij teleurgesteld is in het exploitatieresultaat. Er loopt een rechtszaak over de hoogte van het OZB bedrag van 2016 en 2017 (met name over de exacte hoogte er van).

Verzoek van de heer Jacobs of op pagina 10 bij kapitaal ook het startkapitaal kan worden vermeld. Dit zal vanaf volgende jaar worden gedaan.

Het jaarrapport wordt vastgesteld.

5. Decharge Raad van Bestuur/Beheerder van de Maatschap

Decharge wordt verleend.

6. Huuroverzicht per 1-1-2018

Huuroverzicht is reeds deels behandeld onder punt 4.

Chateauroux, AXA (huurder gebouw F) heeft verlengd maar wel voor minder meters. Gebouw G is een aantal jaren gelden verkocht, gebouw H is verbouwd en deels verhuurd maar heeft nog geen concrete huurders voor de leegstand. Europole is volledig verhuurd op wat parkeerplaatsen na.

7. Uitkeringsbeleid

Er kan pas worden uitgekeerd bij verkoop. De heer Jacobs stelt voor de balansen van de SCI's zichtbaar te maken. Als de waarde van de objecten gelijk blijft en de cashflow naar de aflossing gaat dan is het indirect rendement 11%. Hij stelt voor een prognose voor 3-5 jaar te maken, dit is nu 2-3 jaar. De heer Karreman merkt op dat dan vanwege een groot aantal onzekerheden met aannames wordt gewerkt en de begroting wel reëel moet blijven.

8. Rondvraag

APF International wordt bedankt voor de inspanning. De heer Karreman en de heer Ladenius gaan binnenkort naar Parijs om in gesprek te treden met Caisse des Depot over de afwikkeling van de deelname in SCI Bouchayer Viallet. De heer Van der Paardt vindt het positief dat APF International blijft strijden en dat de waarde nu hoger is dan 4-5 jaar geleden, zij het beperkt.

10. Sluiting

De heer Van der Paardt sluit de vergadering om 11.10 uur.