

APF International B.V.  
Sarphatikade 13  
1017 WV Amsterdam

Amsterdam, 9 oktober 2018

**Betreft: Kwartaaluitkering Opportunityfonds APF I B.V.**

Geachte ...,

**1. Inleiding**

In deze brief brengen wij u op de hoogte van de relevante ontwikkelingen over het derde kwartaal 2018 met betrekking tot Opportunityfonds APF I B.V.

**2. Uitkering derde kwartaal 2018**

Op basis van de cashflowprognose is voor het tweede jaar van het fonds een bedrag van € 536.596 beschikbaar. Dit vertaalt zich naar een gemiddeld bedrag per kwartaal van € 134.149. Als gevolg van de kosten, die reeds worden gemaakt ten behoeve van de transactie met FDI/Ducares/Triskelion, is dit kwartaal de helft van het gemiddelde beschikbaar voor uitkering (zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 'Kosten' op pagina 3). Dit komt neer op een afgerond bedrag van € 67.075 of € 1.597 per participatie (verminderd met dividendbelasting indien u deelneemt in privé). Dit bedrag of een veelvoud hiervan, al naar gelang het aantal participaties dat u bezit, zal omstreeks 12 oktober naar uw rekening worden overgemaakt.

**3. Beheer**

**Ontwikkelingen huidige huurders**

*Vitens*

Vitens heeft haar werkplekverdichting afgerond. Vitens heeft deze investering gedaan om tegemoet te komen aan de toegenomen wens van personeel dat onze locatie prefereert boven Zwolle. CP verwacht dat de ingreep in het gehuurde zal leiden tot meer omzet aangezien vergaderruimte is opgeofferd voor werkplekken.

*Corporate Places*

Corporate Places heeft in het derde kwartaal van 2018 een omzet gehaald van € 35.507, dit brengt een vergoeding voor het fonds met zich mee van € 23.080. Dit betreft een daling in het resultaat met 38,5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Gerekend over de eerste zes maanden van jaar twee van het fonds is sprake van een vermindering van 11% van de omzet.

Zoals in vorige kwartaalbrief opgemerkt, leunt CP nog steeds erg op de inkomsten vanuit Randstad. De ingebruikname door Randstad van de vijfde verdieping heeft dan ook tot een duidelijke terugslag in boekingen bij CP geleid. CP heeft wat diversificatie in het klantenbestand geboekt en geeft aan in dat verband meer ijzers in het vuur te hebben. Ook verwachten zij meer inkomsten vanuit Vitens, die vanaf oktober start met het weren van bezoekers op hun eigen vloeren.

## Laboratorium

### Gesprekken gebruikers




De gesprekken met First Dutch Innovations B.V. ten behoeve van de huisvesting van dochtervennootschappen Ducares en Triskelion verlopen voorspoedig. De Letter of Intent ("LOI"), met daarin de hoofdvorwaarden van de huurovereenkomst, is getekend.

Tijdens het schrijven van deze kwartaalbrief wordt de laatste hand gelegd aan de huurovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst, naar verwachting worden deze in de eerste helft van oktober ondertekend op welk moment ook gelijk de omgevingsvergunningaanvraag voor de renovatie wordt ingediend (bouwvergunning). De enige ontbindende voorwaarden voor de transactie zijn dan nog:

- het verkrijgen van financiering door het fonds (zie de paragraaf hierna),
- het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning naar verwachting eerste helft januari (de gemeente zal waarschijnlijk eind november goedkeuring verlenen, na een bezwaarperiode van 6 weken zal de vergunning vervolgens onvoorwaardelijk kunnen zijn),
- uiteraard dat het gehuurde wordt (ver/ge)bouwd conform het plan.

### Financiering

Conform het memo, dat als bijlage bij de vorige kwartaalbrief was gevoegd, wordt financiering aangetrokken voor de gehele investering onder begeleiding van Cushman & Wakefield. Aanbiedingen zijn in dit verband uit de markt opgehaald van NIBC, Rabobank en Deutsche Bank. Hieronder treft u een vergelijking van de hoofdvorwaarden:

Financier	 Deutsche Bank	 Rabobank	 NIBC
Hoofdsom lening	EUR 7.700.000	EUR 7.700.000	EUR 10.000.000
Looptijd	3 jaar	3 jaar of 5 jaar	3 jaar
Rente	1,80% (all-in marge - fixed rate)	3 jaar: 2,15% (liq opslag + IRS swap rate) 5 jaar: 2,30% (liq opslag + IRS swap rate)	2,75% (+ IRS swap rate)
Aflossing	Bij einde looptijd	Bij einde looptijd	Bij einde looptijd
Afsluitprovisie	0,75%	0,80%	0,75%
Boete bij vroegtijdig aflossen	Alleen op rente, niet op de marge	Alleen op rente, niet op de marge	Jaar 1 - 1,00% Jaar 2 - 0,50% Jaar 3 - 0,00%
Covenanten	DSCR 1.50x LTV 57.5%	LTV - ICR (niveaus NTB)	NTB
Lening documentatie	Algemene voorwaarden	Algemene voorwaarden	Algemene voorwaarden
Voorbehouden	NTB	Afstand retentierecht Courantheid vastgoed 'redelijk-goed' Energie label C	NTB
Taxatie	JLL ok, werken ze vaker mee.	JLL ok, hiervoor hebben ze eerst interne goedkeuring nodig	JLL ok

Vanuit de uitgebrachte aanbiedingen is Deutsche Bank geselecteerd als de partij met de beste voorwaarden. Doorslaggevende voordelen in dit verband:

- De hoofdsom van de lening is door hen op de gewenste € 7,7 mln gezet (dit betreft een uitzondering aangezien zij normaal een hogere drempel hanteren);
- De rente + marge is lager dan bij Rabobank en NIBC;
- De boete bij vervroegd aflossen is zeer schappelijk aangezien deze alleen ziet op het rentecomponent en niet op de marge;

- De beste concurrent Rabobank kwam met een aantal additionele voorwaarden waaronder de voorwaarde dat de aannemer zijn retentierecht dient te laten vervallen. In het huidige marktklimaat en in de onderhandelingen met aannemers is dit echter niet geheel vanzelfsprekend. Daarnaast is de financiering ingestoken als beleggingsfinanciering en niet als ontwikkelfinanciering (vanwege de betere voorwaarden) en is een dergelijk voorbehoud niet op zijn plaats
- De taxatie mag worden gedaan door JLL. JLL heeft het complex al eerder getaxieerd hetgeen tijd en geld bespaart bij een hertaxatie.

De hoofdvormen van Deutsche Bank zijn getekend en op dit moment wordt het financieringstraject met hen doorlopen. Naar verwachting is de financiering begin december onvoorwaardelijk vanuit de kant van Deutsche Bank, terwijl het fonds nog het voorbehoud voor het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning heeft.

Indien de aanvraag van de omgevingsvergunning conform planning verloopt, kunnen de gelden in januari worden getrokken. Tot die tijd dienen de aanloopkosten door het fonds te worden overbrugd, in de volgende paragraaf treft u hier meer over.

#### *Kosten*

Het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag gaat uiteraard gepaard met het indienen van diverse stukken waaruit is op te maken wat de transformatie precies inhoudt. In dit verband is de afgelopen maanden door partijen hard gewerkt aan het opstellen, ontwerpen en verder afstemmen van het plan. Een en ander uiteindelijk resulterend in het DO (definitieve ontwerp). Dit voortraject is bewerkelijk en vergt de inzet van o.a. de architect, de constructeur, (installatie)adviseurs, een kostendeskundige en de aannemer en installateurs, die reeds sinds het begin bij het traject zijn betrokken.

De kosten voor de hiervoor genoemde partijen in het voortraject komen uit op circa € 245.000 exclusief btw. Deze kosten (en de btw) dienen op dit moment te worden "voorgefinancierd". Deze kosten kunnen worden voldaan uit de kaspositie van het fonds. Echter, het voldoen van de kosten brengt met zich mee dat in dit kwartaal ruimte overblijft voor een uitkering van 50% van de prognose (€ 67.074,50 i.p.v. € 134.149). Bij het verstrekken van de financiering valt het bedrag, dat gemoed is met het voorfinancieren van de kosten, weer vrij met als gevolg dat op dat moment een additionele uitkering van € 67.074,50 zal plaatsvinden.

Overigens is met huurder reeds in de LOI overeengekomen dat, indien de omgevingsvergunning onverhoopt niet wordt afgegeven door de gemeente, eigenaar en huurder de tot dan toe gemaakte kosten op basis van 50-50 verdelen. Opgemerkt wordt dat dit een zeer kleine kans betreft, de casus is met de gemeente reeds uitvoerig voorbesproken.

#### **Nieuwe verhuur**

Geconstateerd wordt dat er momenteel weinig gebruikers in de markt zijn die op zoek zijn naar kantoorruimte met een omvang van de gehele verdieping (996 m<sup>2</sup>). Aangezien de vloer zich met zijn dubbele stijpunten ook goed leent voor multi-tenant gebruik, vinden bezichtigingen plaats met kleinere gebruikers (450-500 m<sup>2</sup>). Met het eindigen van de vakantieperiode nemen de bezichtigingen weer toe. Wij houden u op de hoogte van concrete ontwikkelingen in deze. De focus op de verhuur van de 4<sup>e</sup> verdieping blijft onverminderd.

#### **Vierde kwartaal – update prognose**

Komend kwartaal zal naar verwachting de financiering onvoorwaardelijk worden gemaakt vanuit de kant van de bank. Enig voorbehoud zal dan nog gelegen zijn in het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning. Naar verwachting zal inzake het omgevingsvergunnings-traject ook meer duidelijk worden aan het eind van 2018 / de eerste twee weken van 2019.

Deze omstandigheden, tezamen met het nieuwe huurcontract met Ducares, zijn uiteraard van grote impact op het (financiële) verloop van het fonds. Bij de volgende kwartaalbrief zal dan ook een nieuwe prognose voor 2019 worden verstrekt, die als update zal gelden van de prognose zoals opgenomen in het informatiememorandum.

Wij gaan er vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u echter nog vragen hebben, dan verzoeken wij u vriendelijk contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,  
APF International B.V.



Wiggert Karreman



Bart Scholten