

NOTULEN
Vastgoed Maatschap APF I
Gewone jaarlijkse vergadering
15 mei 2019

Aanwezig:	de heer H.J.M. Paauw	- bestuur maatschap
	de heer F.A.M. Beekers	- bestuur maatschap
	de heer mr. W.A.C. Karreman	- directeur APF International B.V.
	de heer P. van Eeuwijk	- beheer APF International B.V.
	de heer D. Braat, mevr. S. Franca	- Intertrust (Netherlands) B.V.
	de heer J.W. van der Kun	- Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.

Er waren 5 van de 27 participanten aanwezig, die 17 van de 104 participaties vertegenwoordigden.

1. Opening

De heer Karreman opent de vergadering om 15.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. De heer Dekker vertrekt bij Intertrust, aanwezig zijn de heer D. Braat en mevrouw S. Franca.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Goedkeuring notulen jaarvergadering 23 april 2018

De notulen worden vastgesteld.

4. Goedkeuring verzenden correspondentie per e-mail

Van meerdere participanten is het verzoek gekomen om correspondentie per e-mail te ontvangen. Er zal een e-mail worden verzonden aan alle participanten of eenieder hiermee akkoord gaat. Indien gewenst kan men altijd een papieren versie ontvangen. Op het beveiligde deel van de website kunnen ook alle stukken worden gedownload. De inlogcode (hoofdlettergevoelig) voor deze maatschap is: **apf-i** wachtwoord: **EchtHeBeu**

5. Vaststelling jaarrapport 2018

De heer Karreman neemt het jaarrapport bladzijde voor bladzijde door. De heer Beekers heeft een aanmerking op pagina's 7 en 11, deze zijn ingewikkeld en nietszeggend en kunnen van hem weggelaten worden. Het hele jaarrapport zou op 3 pagina's kunnen. De heer Karreman licht toe dat de accountant het zo wil. De heer Jonker voegt toe dat het niet leuk is maar de accountant moet volgens de regels werken. De cijfers voor Heerlen worden bij het huuroverzicht besproken. Pag. 13 Financier Syntrus Achmea zal geen nieuwe financieringen meer aangaan, men stopt hiermee, de nog lopende leningen worden uiteraard gerespecteerd. De hypothecaire lening van het fonds loopt tot 1 oktober 2034. Het rentevoorstel verlenging per 1 juli 2019 is 3,5% op jaarbasis, dit is gevoelsmatig 1,5% te hoog. Het is echter moeilijk om voor een leeg pand en het object in Echt een nieuwe financier te vinden. Voor het object in Heerlen zijn momenteel twee kandidaten. De netto verkoopopbrengst zal geheel als aflossing naar de bank gaan. Blijft Holbox (Echt) als laatste belegging over. Zij zijn zo goed als bij met betalen en het contract loopt tot 14 juli 2024. De beheerder zal na de verkoop van Heerlen een aantal scenario's met het bestuur bespreken wat er met het fonds moet gebeuren. Eventueel een alternatieve financiering. De heer Beekers vraagt of de accountant goedkoper kan.

Begroting versus werkelijkheid, de werkelijke kosten zijn lager doordat voor onderhoud alleen het noodzakelijke onderhoud is verricht.

Gezien de ruime liquide positie van het fonds kan in overleg met het bestuur extra worden afgelost, voorstel om circa 60% als een additionele aflossing te gebruiken. Dat zal neerkomen op circa € 500.000. Er wordt met de bank gesproken om toch een bedrag aan de participanten te mogen uitkeren. De Loan to Value zal beter worden door de additionele aflossing en de verkoop van Heerlen. De heer Braat vraagt of dit ook van invloed is als er een andere financier wordt gezocht. Een verbeterde Loan to Value positie is doorgaans gunstiger om te herfinancieren alleen is de spoeling van geïnteresseerden herfinanciers momenteel erg dun, zeker omdat dit maar een kleine financiering betreft.

Het jaarrapport wordt vastgesteld.

6. Decharge Raad van Bestuur/Beheerder van de Maatschap

De vergadering heeft decharge verleend aan de Raad van Bestuur van de Maatschap en de Beheerder van de Maatschap.

7. Onderhoudsprognose 2019

De heer van Eeuwijk licht het onderhoud toe. De beheerder is terughoudend met uitgaven voor onderhoud. Alleen de noodzakelijke uitgaven zullen worden gedaan.

8. Huuroverzicht per 1-1-2019

Verkoop Heerlen. Om het pand te transformeren naar woningen dient een koper eerst uit de bestaande woningvoorraad hetzelfde aantal woningen te onttrekken daar Heerlen een krimpgemeente is. Het is een "rode" gemeente (SP) en zij zijn huiverig voor ontwikkelaars. Gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaars stranden steeds. Er is nu een partij aan het bezichtigen met het oog om het gebouw te gebruiken voor een kantoorbestemming. Het energielabel moet dan wel van F naar C. Definitief antwoord komt 7 juni a.s. Een tweede partij heeft vlakbij bezit en kan beter met de gemeente onderhandelen. De heer Pels vraagt wat het verlies op de aanschaf is. De aanschafprijs van het object in Heerlen was € 2.400.000 kosten koper ten opzichte van de boekwaarde van € 500.000 in het jaarrapport.

Echt, Holbox gaat nu goed, zoon en dochter treden toe en vader wil de zaken goed overdragen. Koop van het pand blijft een gespreksonderwerp. Zij willen een lagere huur maar het is misschien goedkoper voor hen om het pand te kopen. De heer Jonker merkt op dat de wil er is om te kopen maar kunnen zij het ook kopen. De heer Karreman licht toe dat het nu beter met het bedrijf gaat. Er is overleg om een deal te kunnen sluiten. Voorstel om een lagere huur aan te bieden voor verlenging van het huurcontract, zodat het pand makkelijker aan een andere koper verkocht kan worden omdat het een langer huurcontract is. Zij hebben nog een schuld. De heer Pels merkt op dat het een illusie is dat Holbox het pand gaat kopen. Als de heer Hol senior terugtreedt willen de kinderen misschien wel weg. De heer Karreman merkt op dat wanneer zij blijven het wel een juist moment is om te verkopen. De heer Paauw stelt voor een nieuwe taxatie te laten maken. De heer Karreman vraagt hoe te laten taxeren, met een huurcontract van twee jaar of leeg. De heer Paauw merkt op dat bouw duur is geworden en vindt een incentive voor de huurder geen goed idee. De heer Karreman licht toe, stel dat het pand nu 6 keer de huur opbrengt dan is er een veel betere opbrengst met een huurcontract van 10 jaar. Er is een groot verschil tussen de opbrengst met een huurcontract van 5 jaar of 10 jaar. De heer Pels merkt op dat de looptijd van het fonds 10 jaar is en die zijn nu verlopen. Hij merkt op dat het eerste project van APF een grote zeperd voor de beleggers is en stelt voor dat APF geen vergoeding voor het beheer krijgt hetgeen goodwill bij de beleggers kweekt. De heer Karreman benadrukt dat er wel een crisis is geweest en het fonds dat wel heeft overleefd, zeker ook door de extra inzet van APF. De heer Pels vindt het slecht dat het fonds is geplaatst en een smet op het blazoen van APF en de firma Reyersens. De heer Jonker bedankt APF voor de inzet.

9. Uitkeringsbeleid

De heer Beekers vraagt wat de cashpositie nu is. De heer Karreman licht toe, er is geen geld nodig voor Heerlen. Er moet wel wat geld achtergehouden worden indien verkoopscenario Heerlen niet slaagt. Er is nu circa € 720.000 aan liquiditeit. De heer Beekers merkt op dat er € 50.000 huur per maand binnenkomt. De heer Karreman merkt op dat, wanneer er te weinig liquiditeit overblijft, bijstorten door de maten geen optie is. Dan gooi je in principe het pand in Echt weg. De heer Van Eeuwijk merkt op dat voor het scenario van verkoop pas na de taxatie kan worden bepaald. De heer Karreman merkt op dat dan pas kan worden bekeken of er uitgekeerd kan worden en hoeveel. Dit zal mede afhankelijk zijn van de positie van de financier. De heer Pels vraagt of er € 500.000 moet worden aangehouden, de heer Karreman vindt circa € 300.000 voldoende met nog 5 jaar cashflow. De heer Paauw vindt dat er aan het eind van het jaar wel iets uitgekeerd moet worden aan de participanten. De bank wil dit echter niet. Eerst moet de taxatie worden afgewacht en daarna kunnen verschillende scenario's worden opgesteld. De bank kan de lening niet opzeggen maar bij tussentijdse revisies wel de rente en/of aflossing verhogen.

10. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

11. Sluiting

De Karreman bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 15.45 uur.