

Notulen van de Algemene Vergadering van Vennoten d.d. 29 juni 2022 om 11:00 uur van
AC Vastgoed Nederland C.V. (de CV)

Aanwezig:

De directie van de beherend vennoot AC Vastgoed Beheer B.V., Arcona Capital Fund Management B.V. (de Directie)

Drs. P. H. J. Mars

H. H. Visscher (voorzitter)

M. van der Laan, financial controller

M. P. Sietses, notulist.

Afwezig namens de directie:

G. St. J. Barker LLB

Vennoten

Uit de presentielijst blijkt dat:

- de geregistreerde vennoten die de vergadering bijwonen samen 191 participaties vertegenwoordigen;
- de vennoten die zich bij volmacht hebben laten vertegenwoordigen 1.246 participaties vertegenwoordigen.

AGENDA:

1. Opening
2. Stand van zaken
3. Verslag van de directie over het boekjaar 2021
4. Vaststelling van de jaarrekening over 2021
5. Begroting 2022
6. Rondvraag
7. Sluiting.

1. Opening

De voorzitter, de heer Visscher, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. De heer Mars is aanwezig als directielid, Patricia Sietses als notulist.

In de vergadering wordt gebruik gemaakt van een presentatie welke integraal deel uitmaakt van de notulen.

De heer Visscher deelt alvast mede dat agendapunt vier, de vaststelling van de jaarrekening over 2021 formeel vervalt. Op het moment van deze jaarvergadering betreft het nog een conceptjaarrekening, waar de verklaring van de accountant nog ontbreekt.

De heer Mars zal dit in de vergadering nader toelichten. Agendapunt vier wordt uitgesteld en participanten zullen na het aftekenen van de jaarrekening door Deloitte Accountants B.V. op de korte termijn opgeroepen worden voor een nieuwe vergadering om de jaarrekening formeel vast te stellen.

2. Stand van zaken

Lening van DRC deels verlengd

De heer Mars geeft een toelichting op het ontbreken van een goedkeurende verklaring van de accountant. DRC (de financier) is niet bereid de gehele lening met twee jaar te verlengen, maar wel bereid om deze voor een deel te verlengen. De reden hiervoor is dat DRC zelf het fonds welke het geld heeft uitgeleend, wil opheffen.

De gedeeltelijke verlenging betekent dat voor 21 november 2022 een deel van de lening, te weten EUR 25 miljoen, moet worden afgelost door middel van verkopen.

Deloitte wil zien dat de CV in staat is om de EUR 25 miljoen op de lening af te lossen. Dit betekent dat Deloitte een getekende koopovereenkomst (van de twee hotels) wilde zien.

De heer Mars legt uit dat de andere optie, een jaarrekening op basis van liquidatiewaarde, niet wenselijk is doordat de publicatie van een jaarverslag met liquidatiewaarden de verkoopprijs van de objecten negatief zou beïnvloeden.

Verkoop van twee hotels

Fletcher, de huurder van de objecten in Paterswolde en Doorwerth, heeft aangegeven beide hotels te willen kopen.

In 2020 en 2021 waren de huurinkomsten lager door de COVID-19 pandemie. Een deel van de huur is gerelateerd aan de omzet welke door de pandemie veel lager was. In 2020 is voor beide hotels een maand huurkorting gegeven à EUR 79.200. De hotels presteren op dit moment goed, vooral het hotel in Paterswolde.

De CV ziet Fletcher als een aantrekkelijke koper, doordat onder andere de due diligence relatief kort kan duren hetgeen bij andere potentiële kopers soms kan leiden tot een verlaging van de verkoopprijs. Hiernaast is de Directie tevreden over de overeengekomen verkoopprijs van Fletcher, circa 10% boven de taxatiewaarde per 31 december 2021.

Op de vraag of de handtekening al staat, antwoordt de heer Mars dat dat op dit moment nog niet duidelijk is. De koopovereenkomst is opgesteld en de definitieve versie ligt bij Fletcher. De Directie had gehoopt dat de koopovereenkomst vandaag getekend zou zijn, zodat de jaarrekening door Deloitte op 29 juni afgetekend had kunnen worden. Zodra de koopovereenkomst getekend is, wordt dit aan de participanten gecommuniceerd.

De transactie wordt afgerond in oktober 2022 in verband met het gebroken boekjaar van Fletcher. Eind september zal namelijk pas duidelijk zijn wat de omzet van Fletcher voor het gebroken boekjaar is. Vaak wordt de hoogste omzet in het derde kwartaal behaald, wat gunstig is voor de inkomsten voor de CV.

Met de verkoopopbrengst wordt meer dan de taxatiewaarde (EUR 12,6 miljoen) afgelost op de lening bij DRC, waardoor de loan-to-value onder de 60% uitkomt, wat positief zou zijn voor een eventuele herfinanciering, indien dat noodzakelijk zou zijn.

Op de vraag wat de enkele investeringen nog inhouden en wat hiervan de waarde is, antwoordt de heer Mars dat dit voornamelijk achterstallig onderhoud betreft, met een uiteindelijk waarde van ongeveer EUR 200.000.

Verkoop Friese vastgoedobjecten

De CV is voornemens de twee objecten in Leeuwarden en Dokkum te verkopen. De heer Mars legt uit dat Dokkum over de jaren in waarde is gedaald. Dat heeft onder andere te maken met het vertrek van Jumbo uit de supermarkt in Dokkum. De Directie denkt niet dat er voor het vastgoedobject Dokkum waarde gecreëerd kan worden. De heer Van der Laan legt uit dat de kosten, onder andere bestaande uit leegstandsbeheer en energiekosten, van circa EUR 80.000 per jaar, een rol spelen.

In de afgelopen twee jaar is interesse getoond in het object in Dokkum. Dit komt vooral door de ligging tegen het centrum van Dokkum aan. Hiernaast zijn vierkante 'supermarktmeters' van waarde, doordat de gemeente Dokkum heeft besloten geen extra ruimte meer toe te staan voor supermarkten.

Er is een partij die interesse heeft in de koop van beide objecten voor EUR 4 miljoen. De heer Mars legt de waardeverhoging van Leeuwarden uit. Ook geeft hij aan dat er een LOI (*Letter of Intent*) van deze partij is ontvangen. De LOI is niet bindend, maar de voorwaarden voor de transactie zijn hiermee vastgelegd. Dit moet uiteindelijk leiden tot het opstellen van een koopovereenkomst.

De overdracht zal naar verwachting ongeveer eind september 2022 kunnen plaatsvinden. Met deze verkoop wil de CV EUR 3,9 miljoen aflossen waardoor er van de EUR 25 miljoen nog een bedrag van EUR 7,6 miljoen (EUR 25 mln. -/- EUR 13,5 mln. -/- EUR 3,9 mln.) zou overblijven om af te lossen.

Verkoop object Rotterdam

De heer Mars geeft aan dat van de verkoop van dit object veel verwacht wordt/werd, o.a. door de eventuele herontwikkeling. Twee partijen hadden interesse getoond en een Letter of Intent getekend. De gemeente Rotterdam heeft twee keer aangegeven dat eventuele residentiële herontwikkeling moet leiden tot de bouw van sociale huurwoningen waardoor die twee partijen zijn afgehaakt, omdat het ontwikkelingsplan economisch voor hen niet meer zinvol was.

De huidige partij biedt boven de taxatiewaarde, maar lager dan eerdere biedingen. De heer Mars legt uit dat dat verschil waarschijnlijk te maken heeft met een veranderde markt en de beperkingen door de gemeente op het gebied van herontwikkeling.

De CV heeft ten aanzien van de verkoop enige ruimte voor eventuele korting die uit de due diligence zou kunnen komen, omdat er nog een verkoop zou moeten plaatsvinden voor het aflossen van de lening.

Er staat enige druk op de afronding van deze deal, omdat de partijen het voor 20 juli 2022 willen afronden. Voor de CV zou dit gunstig zijn, aangezien het zekerheid kan bieden. De verkoop van het object in Rotterdam is fundamenteel t.a.v. de aflossing van de lening bij DRC.

Overige ontwikkelingen

In het object in Den Helder zit Neptune Energy die een huurovereenkomst voor drie of zes jaar wil afsluiten. Wanneer een huurcontract getekend wordt, zal ook dit object aangeboden worden. Verwacht wordt dat deze nieuwe huurstroombaan het object aantrekkelijker zal maken. Met oog daarop is de CV niet geïnteresseerd in de korte termijn huurcontracten waarvan Neptune tot op heden gebruik van maakte.

De huurder in Groningen, Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V. (**Hitachi**), heeft aangegeven bereid te zijn een nieuwe huurovereenkomst te tekenen als de CV aanzienlijk in het pand wil investeren. Het hoofdkantoor van Hitachi in Japan wil dat alle gehuurde gebouwen duurzaam zijn. De hoogte van de investeringen hiervoor kunnen EUR 1 miljoen bedragen. Dit zal geen probleem voor de structuur zijn. Het eventuele nieuwe huurcontract kan uiteindelijk substantiële waarde creëren.

3. Verslag van de directie

Kengetallen

Aan de hand van een tabel worden de kengetallen van 2021 vergeleken met 2020. De totale taxatiewaarde is wel te vinden in de jaarrekening, de taxatiewaarde per object wordt niet meer vermeld i.v.m. de eventuele invloed op biedingen.

Commanditair kapitaal

Aan de hand van een tabel wordt uitgelegd wat de veranderingen zijn met betrekking tot het commanditair kapitaal per eind 2021. De gemiddelde omvang van de deelname per participant is omlaaggegaan doordat het de minimale inleg per participant verlaagd is naar EUR 2.500. De (niet gecorrigeerde) intrinsieke waarde van Participatie A is omlaaggegaan doordat de omvang van het commanditair kapitaal met bijna 50% is toegenomen.

Waarde Participatie A

De heer Mars licht de gecorrigeerde intrinsieke waarde per Participatie A toe door middel van een berekening. Hierbij is een looptijd van drie jaar vanaf begin september 2021 aangenomen. Deze berekening is gebaseerd op de taxatiewaarde van het vastgoed eind 2021 en kan fluctueren indien vastgoed boven of onder taxatie wordt verkocht.

Inschatting waarde earn-out

Indien vastgoed consequent hoger dan de taxatiewaarde wordt verkocht, zal de overwinst toenemen.

Taxatiewaarde

Een toelichting op taxatiewaarde wordt gegeven. Leeuwarden is in waarde gestegen door het zicht op een nieuw huurcontract. Arnhem is recent verkocht voor EUR 3,5 miljoen. De waarde van het object in Groningen is gedaald door de kortere looptijd van het huurcontract.

In Den Haag wordt geïnvesteerd in brandveiligheid. Partijen wilden niet formeel bieden vanwege de investeringen die nog plaats moeten vinden. Zodra deze investeringen zijn afgerond kan het vastgoedobject formeel in de verkoop gezet worden. Verwacht wordt dat de renovaties in het derde kwartaal afgerond zijn.

4. Vaststelling van de jaarrekening 2021

Balans

De cijfers in de opgenomen balans zullen in principe niet meer veranderen en zullen in de definitieve jaarrekening hetzelfde zijn.

Resultatenrekening

De stijging in de post '*belasting*' heeft te maken met de hogere fiscale waarde van de grond van Aefides Inspiratis B.V. Deze entiteit houdt de grond van het kantoorvastgoed in Rotterdam. Doordat dit een B.V. is, is de hogere waarde van de grond belastbaar. De kosten zijn te herleiden uit de specificaties uit de jaarrekening.

In de jaarrekening staat een vergelijking met de begroting.

Voor de verlenging van de lening met DRC moet documentatie opgesteld worden, wat waarschijnlijk een maand gaat duren. De verwachting is dat dit alles medio juli getekend kan worden. De extension fee die DRC rekent is alleen over het bedrag van de lening dat verlengd wordt.

5. Begroting

De cijfers van de begroting van 2022 o.b.v. geen verkopen worden besproken. De heer Mars licht dit aan de hand van een tabel toe.

We zien dat de huur stijgt en dat de hotels het goed doen. De belangrijkste kosten die in 2022 niet opgenomen zijn, zijn de kosten van het prospectus in 2021 van bijna EUR 200.000. Er wordt een beter resultaat verwacht dan voorgaand jaar wat ook betekent dat de kosten van verkopen gedekt kunnen worden.

Een nieuw huurcontract met Hitachi kan veel waarde realiseren voor de CV, waarna gekeken kan worden naar de verkoop van dit object.

De heer Mars geeft als belangrijk punt aan dat de waarde van de vastgoedportefeuille gewaarborgd moet blijven, om het huidige eigen vermogen niet te zien afnemen. Het eigen vermogen zou door de publicatie van een jaarverslag op liquidatiebasis mogelijk afnemen.

6. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

De Directie geeft aan dat dat als er na de presentatie of op een ander moment nog vragen zijn of behoefte is aan meer informatie, dit mogelijk is.

7. Sluiting

De Directie deelt mede dat er op korte termijn een oproep voor een nieuwe vergadering zal worden uitgestuurd voor de vaststelling van de jaarrekening over 2021

De voorzitter stelt vast dat 54% van de participaties vertegenwoordigd zijn in de vergadering.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter onder dankzegging aan de aanwezigen de vergadering.

Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan de Directie worden gezonden, opdat deze kan worden bijgevoegd bij de oproep voor de volgende vergadering op de korte termijn.

Deze notulen zijn op 05 – 07 - 2022 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist:

H.H. Visscher

M.P. Sietses