

# **Custodian Vesteda Fund IV BV**

**Jaarrekening 2018**

# Inhoudsopgave

pagina

## Jaarrekening

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Balans per 31 december 2018        | 3 |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2018 | 4 |
| 3. Toelichting op de jaarrekening     | 5 |

## Overige gegevens

- |  |    |
|--|----|
| 1. Statutaire regeling winstbestemming | 11 |
| 2. Accountantsverklaring               | 12 |

# Jaarrekening

## 1. Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	31 december 2018	31 december 2017
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<i>Financiële vaste activa</i>		
Vorderingen op verbonden maatschappijen <sup>1</sup>	298.341	297.916
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Vorderingen</i>		
Rekening-courant op groepsmaatschappijen <sup>2</sup>	99.654	36.429
Vorderingen op verbonden maatschappijen <sup>3</sup>	1.336	1.336
Debiteuren	-	-
	<u>100.990</u>	<u>37.765</u>
Liquide middelen <sup>4</sup>	3	4
<b>Totaal activa</b>	<u><b>399.334</b></u>	<u><b>335.685</b></u>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen<sup>5</sup></b>	-	1
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan verbonden maatschappijen <sup>6</sup>	298.341	297.916
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan verbonden maatschappijen <sup>7</sup>	1.336	1.336
Rekening-courant aan verbonden maatschappijen <sup>8</sup>	99.654	36.429
	<u>100.990</u>	<u>37.765</u>
Overlopende passiva	3	3
<b>Totaal passiva</b>	<u><b>399.334</b></u>	<u><b>335.685</b></u>

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2018

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Exploitatiekosten en overige kosten	1-	2-
Rentebaten leningen verbonden maatschappijen	7.925	7.919
Rentelasten leningen verbonden maatschappijen	<u>7.925-</u>	<u>7.919-</u>
	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><b>1-</b></u>	<u><b>2-</b></u>

### **3. Toelichting op de jaarrekening**

#### **Algemeen**

Custodian Vesteda Fund (CVF) I BV tot en met CVF V BV zijn de bewaarders van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR en zijn juridisch gerechtigd tot het vastgoed van het fonds. Het fonds is de economisch gerechtigde.

De statutaire vestigingsplaats van CVF IV BV is De Boelelaan 759 te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56606028.

Vesteda Residential Fund FGR is een fonds voor gemene rekening. Toetreding tot het fonds geschiedt door het verkrijgen van participaties in het fonds.

Het fonds is fiscaal transparant. Participanten kunnen deelnemen in Vesteda met een naar eigen inzicht vormgegeven entiteit met een juridische en fiscale structuur.

Toe- en uittreding geschiedt in alle gevallen via Vesteda Investment Management BV, de manager van het fonds. De rechten en plichten van de manager, de Supervisory Committee en de participanten zijn vastgelegd in de Terms and Conditions van het fonds.

CVF IV BV fungeert als juridische contractpartner bij financieringen tussen Vesteda Residential Fund FGR en andere partijen. Om deze reden staan zowel op de actief- als passiefzijde van de balans gelijke leningen. Voor een toelichting op deze leningen wordt verwezen naar langlopende schulden.

CVF IV BV bezit de juridische eigendom van een deel van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Aangezien enkel sprake is van juridische eigendom wordt deze in onderliggende jaarrekening niet gepresenteerd.

#### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden de primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen en voorwaardelijke activa en verplichtingen'.

#### **Primaire financiële instrumenten**

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### **Financiële vaste activa**

Leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen betreffen banktegoeden bij banken. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen worden initieel verantwoord tegen kostprijs, zijnde de reële waarde van de ontvangen bedragen na aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden opgenomen leningen verwerkt tegen de geamortiseerde kostprijs met toepassing van de effectieve-rentemethode. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend door rekening te houden met eventueel disagio of agio. De rentelasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben en verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Rentebaten en -lasten**

De baten en lasten uit hoofde van interest worden opgenomen tegen nominale waarde.

### **Fiscale status**

CVF IV BV fungeert als bewaarder van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR. De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscaal belastbare bedrag, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### Vaste activa

<b>Vorderingen op verbonden maatschappijen (1)</b>	
Bedragen x € 1.000	Leningen u/g
	Bonds
Stand per 1 januari 2018	297.916
Afschrijving disagio	215
Afschrijving transactiekosten	210
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>298.341</b>

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar schulden aan verbonden maatschappijen (6).

### Vlottende activa

<b>Rekening-courant op groepsmaatschappijen (2)</b>	
Bedragen x € 1.000	Totaal
CVF I BV	99.654
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>99.654</b>

Voor nadere toelichting zie rekening-courant aan verbonden maatschappijen (8).

### Vorderingen op verbonden maatschappijen (3)

Bedragen x € 1.000	Totaal
Te vorderen rente	1.336
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>1.336</b>

### Liquide middelen (4)

Bedragen x € 1.000	31 december 2018	31 december 2017
Bankrekeningensaldi	3	4
	<b>3</b>	<b>4</b>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

## Eigen vermogen (5)

Bedragen x € 1.000

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
Stand 1 januari 2018	1	-	1
Resultaat over 2018	-	1-	1-
<b>Stand 31 december 2018</b>	<b>1</b>	<b>1-</b>	<b>0-</b>

Het bij oprichting geplaatste kapitaal bedraagt € 3.000 en is verdeeld in 3.000 gewone aandelen met een nominaal bedrag van één euro elk.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het resultaat over 2017 is in mindering gebracht op de overige reserves.

### Voorstel resultaatbestemming over 2018

Het voorstel is om het resultaat over 2018 in mindering te brengen op de overige reserves.

## Langlopende schulden

### Schulden aan verbonden maatschappijen (6)

Bedragen x € 1.000

	<b>Leningen o/g</b>
	<b>Bonds</b>
Stand per 1 januari 2018	297.916
Afschrijving disagio	215
Afschrijving transactiekosten	210
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>298.341</b>

In oktober 2015 heeft Vesteda Finance BV een senior, unsecured obligatielening van € 300 miljoen geplaatst. De obligatielening heeft van Standard and Poor's een BBB rating ontvangen. De jaarlijkse fixed coupon bedraagt 2,50% en de lening heeft een looptijd tot 27 oktober 2022. Deze lening wordt in zijn geheel doorgeleend aan CVF IV BV.

Aan de leningen zijn financiële voorwaarden (ratio's) verbonden op het niveau van Vesteda Residential Fund FGR:

- Rentelasten dekkingsratio van minimaal 200% ratio van de EBITDA van Vesteda Residential Fund FGR.
- Loan-to-Value ratio van maximaal 50% van de actuele marktwaarde van de beleggingen in vastgoed.

Indien Vesteda Residential Fund FGR niet voldoet aan de gestelde ratio's, worden de leningen direct opeisbaar.

De financieringen worden volledig doorgegeven aan het fonds en zijn derhalve tevens als vordering opgenomen, zie vorderingen op verbonden maatschappijen (1).



## Kortlopende schulden

### Schulden aan verbonden maatschappijen (7)

Bedragen x € 1.000

Te betalen rente	<b>Totaal</b>
	1.336
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>1.336</b>

### Rekening-courant aan verbonden maatschappijen (8)

Bedragen x € 1.000

Vesteda Residential Fund FGR	<b>Totaal</b>
	99.654
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>99.654</b>

Via CVF I t/m CVF V verdeelt Vesteda Residential Fund FGR haar liquiditeiten ter financiering van desbetreffende deelportefeuilles onroerend goed, waardoor tussen de individuele entiteiten een rekening-courantverhouding ontstaat. Deze liquiditeiten worden vervolgens middels rekening-courant doorgegeven aan Vesteda Residential Fund FGR. Over deze rekening-courant wordt geen rente berekend.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

De rentebaten en rentelasten opgenomen in de winst-en-verliesrekening komen voort uit de externe financiering van Vesteda Residential Fund FGR en zijn derhalve per definitie gelijk aan elkaar.

### Transacties met groepsmaatschappijen

De entiteiten CVF IV BV, CVF I BV, CVF II BV, CVF III BV en CVF V BV zijn zodanig met elkaar verbonden dat zij als groepsmaatschappijen geïnclassificeerd worden. Deze classificatie is een gevolg van de organisatorische verbondenheid, de centrale leiding en de economische eenheid van de partijen.

In 2018 hebben tussen CVF IV BV en CVF I BV geen transacties plaatsgevonden op het gebied van rekening-courant. De stand ultimo boekjaar bedraagt € 36.429.000.

### Transacties met verbonden maatschappijen

In 2018 hebben tussen CVF IV BV en Vesteda Residential Fund FGR transacties plaatsgevonden op het gebied van rekening-courant, leningen, rente, disagio en transactiekosten van CVF IV BV aan Vesteda Residential Fund FGR, van Vesteda Residential Fund FGR aan CVF IV BV en van Vesteda Finance BV aan CVF IV BV. De stand ultimo boekjaar bedraagt gesaldeerd respectievelijk € 298.341.000 en € 36.429.000.

### Aantal medewerkers

Gedurende het verslagjaar waren geen medewerkers aan de vennootschap verbonden.

## **Overige toelichtingen**

### **Beloning bestuurders**

In 2018 zijn geen bedragen ten laste van de vennootschap gekomen uit hoofde van beloning van bestuurders.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

Amsterdam, 27 mei 2019

De directie : Stichting DRF I

Voor deze : G.S. van der Baan  
CEO

F. Vervoort  
CFO

## Overige gegevens

### 1. Statutaire regeling winstbestemming

Artikel 17 van de statuten van CVF IV BV luidt:

- 17.1 De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 17.2 De bevoegdheid van de algemene vergadering tot vaststelling van uitkeringen geldt zowel voor uitkeringen ten laste van nog niet gereserveerde winst als voor uitkeringen ten laste van enige reserve, en zowel voor uitkeringen ter gelegenheid van de vaststelling van de jaarrekening als voor tussentijdse uitkeringen.
- 17.3 Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring, indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

## 2. Accountantsverklaring

Aan de aandeelhouders van Custodian Vesteda Fund IV B.V.

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Custodian Vesteda Fund IV B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Custodian Vesteda Fund IV B.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Custodian Vesteda Fund IV B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Overige informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de B.V. in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de B.V. haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de B.V.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de B.V. haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een B.V. haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 17 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J. Holland