

## Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2017

### Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen over deze verslagperiode bedroeg € 116.992. Dit is ca. € 400 lager dan in het Informatiememorandum vermeld. Het resultaat na afschrijvingen bedroeg € 42.409. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	1-1 / 30-6-2017
	€
Huuropbrengsten	193.795
Exploitatiekosten	-23.520
Beleggingsresultaat uit exploitatie	170.275
Fondskosten	-12.824
Rentebaten en -lasten	-40.459
Beleggingsresultaat *)	116.992
Afschrijvingen	-74.583
Resultaat	42.409

\*) Het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 8,4%.

### Winstuitkering

De basis voor de bepaling van de winstuitkering is het behaalde beleggingsresultaat. Het beleggingsresultaat is vrijwel gelijk aan de prognose in het Informatiememorandum. Half april en half juli 2017 zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht van in totaal € 875 per participatie van € 25.000. Het cashrendement op basis van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt 7% op jaarbasis, gelijk aan het Informatiememorandum. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2017.

In onderstaande tabel worden de uitkeringen per participatie van € 25.000 vanaf de start van het fonds weergegeven.

Periode	14-11-2014 t/m 31-12-2015	2016	H1 2017
Uitkering	€ 2.015	€ 1.750	€ 875
Rendement op jaarbasis	7,1%	7%	7%

### Ontwikkelingen t.a.v. het object

#### *Commercieel*

Bij de nabij de Dirk supermarkt gelegen Aldi supermarkt worden extra parkeerplekken gerealiseerd.

#### *Technisch*

Op kosten van ING Bank heeft begin 2017 een BREEAM energiescan plaatsgevonden. Het pand heeft een energielabel A verkregen.

#### *Administratief*

Huurder Dirk heeft de eerste helft van dit jaar een paar keer de huur flink te laat betaald ondanks tijdige facturering en aanmaningen. Na een duidelijk signaal van beheerder dat bij een eerstvolgende te late

Erasmus Supermarktfonds CV

betaling de contractuele boete in rekening zal worden gebracht lijkt het er op dat de huur weer op tijd wordt betaald.

Een onlangs door de gemeente gefactureerde ozb-beschikking van € 1.400 over 2016 zorgt voor hogere exploitatiekosten dit jaar.

## **Fondsbeheer**

### *Financieel*

Per 31 december 2016 is het vastgoed van het fonds door DTZ Zadelhoff getaxeerd op € 4.940.000 k.k. Deze taxatiewaarde is licht hoger dan de koopsom van € 4.850.000 k.k. bij aanvang. Beheerder vindt de taxatie aan de lage kant omdat goede supermarkten geliefde beleggingen zijn in de huidige vastgoedmarkt. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden.

### *Financiering*

De financiering van het fonds heeft een rentevaste periode tot 1 oktober 2019. Er is geen aanleiding om de leningsovereenkomst geheel of gedeeltelijk voortijdig aan te passen.

### *Administratief*

Het fonds (Erasmus Supermarktfonds CV), de beherend vennoot (Erasmus Supermarktfonds BV), de bewaarder (Stichting Erasmus Supermarktfonds) en de beheerder (Libertas Investments BV) zijn thans gevestigd aan de Badhuisweg 73 in Apeldoorn met postadres: Postbus 552, 7300 AN Apeldoorn. Tegen kostprijs kunt u een recent uittreksel uit het handelsregister van de voornoemde entiteiten ontvangen waarop het nieuwe adres staat vermeld.

## **Vooruitzichten**

Er worden geen bijzonderheden in de exploitatie verwacht voor de tweede helft van 2017. Beheerder verwacht daarom dat het op jaarbasis uit te keren rendement gelijk zal zijn aan het Informatiememorandum.

Apeldoorn, 20 juli 2017

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

**Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2017**

	1-1-2017 / 30-6-2017	1-1-2016 / 31-12-2016
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengst	193.795	387.565
Exploitatiekosten	-23.520	-45.688
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>170.275</u>	<u>341.877</u>
<b>Fondskosten, rente en afschrijvingen</b>		
Kosten fondsbeheer	7.752	15.503
Algemene fondskosten	5.072	14.394
Rentebaten en –lasten	40.459	82.598
Afschrijvingen	74.583	149.166
	<u>-127.866</u>	<u>-261.661</u>
<b>Resultaat</b>	<u><u>42.409</u></u>	<u><u>80.216</u></u>

**Balans per 30 juni 2017**  
(Na resultaatbestemming)

	30-6-2017	31-11-2016
	€	€
<b>Activa</b>		
Vastgoedobject	4.883.706	4.950.718
Overige vorderingen en overlopende activa	9.731	9.731
Immateriële vaste activa	112.299	119.870
Liquide middelen	151.320	139.381
	<u>5.157.056</u>	<u>5.219.700</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	2.506.622	2.562.213
Voorziening groot onderhoud	20.000	16.000
Langlopende schulden	2.468.493	2.487.956
Kortlopende schulden *	161.941	153.531
	<u>5.157.056</u>	<u>5.219.700</u>

\* De aflossingsverplichting op de hypothecaire lening is opgenomen onder de kortlopende schulden.