

Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2018

Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen over deze verslagperiode bedroeg € 120.745. Dit is € 910 lager dan in het Informatiememorandum vermeld. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

| | 1-1 / 30-6-2018 |
|-------------------------------------|--------------------|
| | € |
| Huuropbrengsten | 195.857 |
| Exploitatiekosten | -21.776 |
| Beleggingsresultaat uit exploitatie | 174.081 |
| Fondskosten | -13.201 |
| Rentebaten en –lasten | -40.135 |
| Beleggingsresultaat *) | 120.745 |
| Afschrijvingen | -72.389 |
| Resultaat | 48.356 |

*) Het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 8,6%.

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 2018 zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht van in totaal € 885 per participatie van € 25.000. Het cashrendement op basis van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt 7,1% op jaarbasis, vrijwel gelijk aan het Informatiememorandum. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2018.

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 | 2017 | H1 2018 |
|------------------------|------------------------------|---------|---------|---------|
| Uitkering | € 2.015 | € 1.750 | € 1.750 | € 885 |
| Rendement op jaarbasis | 7,1% | 7% | 7% | 7,1% |

Ontwikkelingen t.a.v. het object

Commercieel

Huurder Detailconsult Supermarkten BV heeft de mogelijkheid de huurovereenkomst uiterlijk 31 augustus 2018 op te zeggen. De overeenkomst loopt tot 1 september 2019. Zonder opzegging wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd t/m 31 augustus 2024.

Het geheel is verhuurd aan Detailconsult. Ca. 400 m² wordt door Detailconsult onderverhuurd aan een kerkgenootschap/spiritueel centrum (b.g. en verdieping) en voorheen aan een horecagelegenheid (begane grond). Dirk is op zoek naar een nieuwe horeca uitbater.

Erasmus Supermarktfonds CV

Technisch

De gemeente heeft nieuwe bomen en struiken geplant op en rond Plein 1953.

Administratief

Geen bijzonderheden.

Fondsbeheer

Administratief en Financieel

Geen bijzonderheden.

Financiering

De financiering van het fonds heeft een rentevaste periode tot 1 oktober 2019. In de tweede helft van het jaar, nadat de huurovereenkomst met Dirk opnieuw is verlengd, zullen we bij ING navraag doen over actuele condities voor verlenging. Dit mede op verzoek van de vergadering van vennoten tijdens de laatste jaarvergadering.

Vooruitzichten

Er worden geen bijzonderheden in de exploitatie verwacht voor de tweede helft van 2018. Beheerder verwacht daarom dat het op jaarbasis uit te keren rendement 7,1% zal bedragen. Dat is 0,2% op jaarbasis lager dan de prognose in het Informatiememorandum. De huurverhoging op basis van het prijsindexcijfer die per 1 september aanstaande wordt doorgevoerd zal naar verwachting de buurt van 1,3% liggen. In het Informatiememorandum wordt gerekend met 2% indexatie. Derhalve liggen de huurinkomsten wat lager dan begroot.

Apeldoorn, 20 juli 2018

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2018

| | 1-1-2018 / 30-6-2018 | 1-1-2017 / 31-12-2017 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | € | € |
| Opbrengsten uit beleggingen | | |
| Huuropbrengst | 195.857 | 388.965 |
| Exploitatiekosten | -21.776 | -46.492 |
| Totaal beleggingsopbrengsten | 174.081 | 342.473 |
| Fondskosten, rente en afschrijvingen | | |
| Kosten fondsbeheer | 7.834 | 15.559 |
| Algemene fondskosten | 5.367 | 13.961 |
| Rentebaten en –lasten | 40.135 | 80.966 |
| Afschrijvingen | 72.389 | 142.525 |
| | -125.725 | -253.011 |
| Resultaat | <u>48.356</u> | <u>89.462</u> |

Balans per 30 juni 2018
(Na resultaatbestemming)

| | 30-6-2018 | 31-12-2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Activa | | |
| Vastgoedobject | 4.758.517 | 4.823.335 |
| Immateriële vaste activa | 97.157 | 104.728 |
| Liquide middelen | 163.974 | 175.212 |
| | <u>5.019.648</u> | <u>5.103.275</u> |
| Passiva | | |
| Eigen vermogen | 2.404.911 | 2.455.675 |
| Voorziening groot onderhoud | 28.000 | 24.000 |
| Langlopende schulden | 2.429.568 | 2.449.031 |
| Kortlopende schulden * | 157.169 | 174.569 |
| | <u>5.019.648</u> | <u>5.103.275</u> |

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