

## Supermarktfonds Rijswijk CV

### Verslag van de beheerder over de periode 12-6-2018 t/m 30-6-2019

In de komende jaren ontvangt u halverwege het jaar telkens een halfjaarbericht. Dit is het eerste financiële verslag van het fonds en beslaat een periode van meer dan één jaar, vanaf oprichting van het fonds tot 30 juni 2019. In maart 2020 zult u het door BDO accountants gecontroleerde verlengde jaarrapport (periode 12 juni 2018 t/m 31 december 2019) ontvangen.

#### Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 603.397. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande opstelling.

	12-6-2018 / 30-6-2019
	€
Huuropbrengsten	921.940
Exploitatiekosten	-66.958
Beleggingsresultaat uit exploitatie	854.982
Fondskosten	-33.108
Rentebaten en -lasten	-218.477
Beleggingsresultaat *)	603.397
Afschrijvingen	-424.354
Resultaat	179.043

*\*) het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 8,5% (op basis van het uitstaande eigen vermogen dat per 30 juni € 6.750.000 bedroeg).*

#### Beleggingsresultaat en winstuitkering

Het behaalde beleggingsresultaat op jaarbasis is hoger dan de prognose in het Informatiememorandum (7,7%). Dat wordt met name veroorzaakt doordat de kosten voor onderhoud en de fondskosten over de verslagperiode nog niet gemaakt zijn, waardoor deze posten op dit moment lager zijn uitgevallen dan begroot. Wij hebben de VvE beheerder gevraagd ons inzicht te verschaffen in de onderhoudskosten. Dat verwachten wij in het tweede halfjaar te verkrijgen. Van het begrote bedrag voor onderhoud van 3,5% van de huuropbrengsten (€ 30.500 in het eerste jaar) zal het deel dat in enig jaar niet wordt uitgegeven, worden toegevoegd aan een op te nemen 'voorziening groot onderhoud'.

De fondskosten betreffen onder meer het opstellen van de jaarrekening, de accountantscontrole, het organiseren van de jaarvergadering en taxatiekosten. Vanwege het verlengde boekjaar tot en met eind 2019 moet het grootste deel van deze kosten nog gemaakt worden. Wij verwachten dat de fondskosten binnen de begroting zullen uitkomen.

De huurinkomsten over de verslagperiode zijn in lijn met de begroting. Per 1 juli 2019 is de huur van de Albert Heijn op basis van het prijsindexcijfer verhoogd met 2,8%. Dit is beduidend hoger dan de prijsindex van 1,5% waarvan in het Informatiememorandum is uitgegaan. Dit draagt positief bij aan het te behalen resultaat.

Per half april en half juli 2019 zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht van in totaal € 825 per participatie van € 25.000. Het cashrendement van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt 6,6% op jaarbasis en is conform de begroting. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2019.

Periode	12-6-2018 t/m 31-12-2018	H1 2019
Uitkering	€ 944,69	€ 825
Rendement op jaarbasis	6,6%	6,6%

### **Eigen vermogen**

Het totaal begrote commanditair kapitaal (eigen vermogen) bedraagt € 6.850.000. Zoals beschreven in het Informatiememorandum (pagina 28, Commanditair kapitaal), is bij aanvang van het fonds € 6.425.000 aan kapitaal bijeen gebracht, omdat op dat moment nog niet alle kosten gemaakt werden. Dit kapitaal is grotendeels ondergebracht bij een beperkt aantal grote tijdelijke beleggers en in het afgelopen jaar volledig herplaatst bij permanente beleggers. De laatste belegger zal per 1 januari 2020 toetreden tot het fonds, waarmee het totale geplaatste kapitaal op dat moment is uitgebreid tot voornoemde € 6.850.000.

Het eigen vermogen in de balans per 30 juni ad. € 6.465.469 is na correctie van de geplaatste participaties (€ 6.750.000), het resultaat over 2018 en de uitkeringen sinds aanvang van het fonds.

### **Ontwikkelingen m.b.t. het object**

#### *Commercieel*

Ahold heeft in maart van dit jaar haar winkel volledig gemoderniseerd. Ten tijde van de uitkering over het eerste kwartaal heeft u daarvan een aantal foto's ontvangen. De plannen om de bloemenwinkel op de begane grond op termijn te gebruiken als entree voor de Albert Heijn en het huidige voorgebouw waarin Gall & Gall is gevestigd om te vormen tot horeca vergen bouwkundige aanpassingen. De regiomanager van Ahold heeft ons laten weten dat daar intern op gestudeerd wordt, maar dat dit meer tijd in beslag neemt vanwege het grote aantal winkels dat Ahold dit jaar gaat verbouwen. Wij verwachten dat dit op z'n vroegst in 2020 concreet kan worden. Daarom zal per november het huurcontract van de bloemist wederom via de kantonrechter voor 2 jaar worden verlengd met mogelijkheid tot maandelijkse opzegging. Zonder rechterlijke tussenkomst zou een dergelijk winkelhuurcontract nietig zijn en kunnen we als beheerder moeilijk de huurovereenkomst beëindigen.

#### *Technisch*

Er zijn enkele meldingen geweest over waterlekkages. Deze zijn naar tevredenheid afgehandeld door de VvE. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden.

De gemeente heeft de start van de herinrichting van het Boogaardplein gepland voor het voorjaar van 2020. Wij hebben de gemeente gevraagd rekening te houden met onze wens voor een terras ten behoeve van een nog te creëren grote horeca-unit op de begane grond.

#### *Administratief*

De VvE beheerder heeft de servicekostenafrekening opgesteld voor alle winkels in het blok, inclusief de Albert Heijn en de bloemenwinkel. Wij hebben met hen afgesproken dat zij de afrekening richting de winkeliers zal verzorgen.

### **Fondsbeheer**

Tijdelijke beleggers zijn afgelost. Diverse participaties zijn van beleggers gewisseld.

*Administratief en Financieel*

Geen bijzonderheden.

### **Vooruitzichten**

In de exploitatie voor de tweede helft van 2019 worden geen bijzonderheden verwacht. Beheerder verwacht daarom dat het op jaarbasis uit te keren rendement ca. 6,6% zal bedragen.

Apeldoorn, 18 juli 2019

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

**Winst- en verliesrekening over de periode 12 juni 2018 t/m 30 juni 2019**

	12-6-2018 / 30-6-2019
	<u>€</u>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	
Huuropbrengst	921.940
Exploitatiekosten – onderhoud	-553
Exploitatiekosten – zakelijke lasten	-38.805
Exploitatiekosten - vastgoedbeheer	-27.600
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>854.982</u>
<b>Fondskosten, rente en afschrijvingen</b>	
Kosten fondsbeheer	27.600
Algemene fondskosten	5.508
Rentebaten en –lasten	218.477
Afschrijvingen	424.354
	<u>-675.939</u>
<b>Resultaat</b>	<u><u>179.043</u></u>

**Balans per 30 juni 2019**

(na resultaatbestemming)

	30-6-2019	12-6-2018
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>Activa</b>		
Vastgoedobject	13.183.280	13.545.275
Overige vorderingen	25.050	85.282
Immateriële vaste activa	553.721	404.820
Liquide middelen	614.879	53.170
	<u>14.376.930</u>	<u>14.088.547</u>
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	6.465.469	6.425.000
Langlopende schulden	7.467.000	7.600.000
Kortlopende schulden*)	444.461	63.547
	<u>14.376.930</u>	<u>14.088.547</u>

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