

Supermarktfonds Rijswijk CV
Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2020

Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 274.468. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande opstelling.

	1-1-2020 / 30-6-2020
	€
Huuropbrengsten	446.219
Exploitatiekosten	-51.052
Beleggingsresultaat uit exploitatie	395.167
Fondskosten	-17.578
Rentebaten en -lasten	-103.121
Beleggingsresultaat *)	274.468
Afschrijvingen	-206.174
Resultaat	68.294

*) het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 8%

Beleggingsresultaat en winstuitkering

Het behaalde beleggingsresultaat op jaarbasis is met 8% licht hoger dan de prognose in het Informatiememorandum (7,8%). Dit komt met name omdat de fondskosten niet gelijk over het jaar verdeeld zijn, maar circa 2/3 hiervan in het tweede halfjaar valt. De huur van de Albert Heijn is per 1 juli op basis van de CBS prijsindex met 1,4% geïndexeerd. Wij verwachten dat het resultaat over het gehele jaar in lijn met de begroting zal liggen.

Per half april en half juli 2020 zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht van in totaal € 835 per participatie van € 25.000. Het cashrendement van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt 6,7% op jaarbasis en is conform de begroting in het Informatiememorandum. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2020.

Periode	12-6-2018 t/m 31-12-2018	2019	H1 2020
Uitkering	€ 944,69	€ 1.650	€ 835
Rendement op jaarbasis	6,6%	6,6%	6,7%

Eigen vermogen

Per 1 januari 2020 is het gehele begrote commanditaire kapitaal (eigen vermogen) van € 6.850.000 geplaatst bij permanente beleggers.

Vastgoedbeheer

Commercieel

Zoals eerder gemeld is het Masterplan In de Bogaard en omgeving eind vorig jaar (17 december 2019) goedgekeurd door de Gemeenteraad. In het Masterplan worden veel winkelmeters herbestemd naar woningen en wordt het overgebleven winkelareaal compacter en aantrekkelijker gemaakt. De uitvoering duurt vele jaren. De uitvoering van de herinrichting van het Bogaardplein staat inmiddels gepland voor het derde kwartaal van dit jaar. 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.

Huurder Dikkenboer van de bloemist heeft aangegeven zijn tijdelijke huurovereenkomst te willen verlengen met een periode van vijf jaar omdat hij investeringen moet doen die hij over een langere tijd kan terugverdienen. Het vervangen van zijn koelcel is één van de beoogde investeringen. Het is echter onze bedoeling om de winkelunit van de bloemist op termijn toe te voegen aan de Albert Heijn. Het belang van Albert Heijn is voor het fonds vele malen groter dan dat van de bloemist. De kans is nu aanwezig dat de bloemist zijn huurovereenkomst niet gaat verlengen. Uiteraard zijn we in gesprek met de bloemist om te proberen tot een tussenoplossing te komen.

Technisch

Op enkele lekkagemeldingen en (verzekerde) ruitschade na zijn er verder geen bijzonderheden te melden.

Administratief

Er zijn geen huurachterstanden. De Coronacrisis heeft voornamelijk een positief effect op de omzet van beide huurders. Hierdoor staan de huurbetalingen niet onder druk.

Fondsbeheer

Zoals vermeld in het jaarverslag 2019 is per 1 januari 2020 € 200.000 aan participaties bij eindbeleggers geplaatst. Hiermee is het totaal beoogde eigen vermogen van € 6.850.000 uit het Informatiememorandum bij beleggers ondergebracht. Deze participaties waren al in 2019 met toestemming van alle participanten verkocht, maar nog niet afgenomen.

Vooruitzichten

In de exploitatie voor de tweede helft van 2020 worden geen bijzonderheden verwacht. Beheerder verwacht daarom dat het op jaarbasis uit te keren rendement ca. 6,7% zal bedragen.

Apeldoorn, 15 juli 2020

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2020

	1-1-2020/ 30-6-2020	2019
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengst	446.219	1.371.341
Exploitatiekosten- onderhoud	-15.618	-48.664
Exploitatiekosten – zakelijke lasten	-19.695	-58.023
Exploitaitelasten -	-15.739	-45.609
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>395.167</u>	<u>1.219.045</u>
Fondskosten, rente en afschrijvingen		
Kosten fondsbeheer	13.465	41.066
Algemene fondskosten	4.113	15.734
Rentebaten en –lasten	103.121	320.619
Afschrijvingen	206.174	627.989
Totaal fondskosten, rente en afschrijvingen	<u>-326.873</u>	<u>-1.005.408</u>
Resultaat	<u>68.294</u>	<u>213.637</u>

Balans per 30 juni 2020

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2020	31-12-2019
	€	€
Activa		
Vastgoedobject	12.835.060	13.010.618
Overige vorderingen	28.074	17.754
Immateriële vaste activa	531.131	552.748
Liquide middelen	657.559	625.592
	<u>14.051.824</u>	<u>14.206.712</u>
Passiva		
Eigen vermogen	6.120.219	6.180.715
Langlopende schulden	7.429.000	7.429.000
Kortlopende schulden *)	502.605	596.997
	<u>14.501.824</u>	<u>14.206.712</u>

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