

Notulen jaarvergadering Supermarktfonds Rijswijk CV

Datum en tijd:	dinsdag 7 april 2020, aanvang 16.00 uur
Locatie:	De Brand 10-19, Amersfoort via video conference
Aanwezigen:	
Beherend vennoot:	de heer L.W. Postma, voorzitter de heer M.J. Theelen de heer B.P. Koning
Bewaarder:	United International Management BV (via volmacht)
Participanten:	van de 274 participaties zijn er 169 vertegenwoordigd: 80 direct en 89 via volmacht.

1. Opening

De heer Postma opent om 16.00 uur de eerste jaarvergadering van het fonds en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid bij deze video conference. Deze is in de vorm van een video conference belegd vanwege de beperkende maatregelen voor bijeenkomsten die door de overheid zijn uitgevaardigd om het Coronavirus te bedwingen. Van de 274 uitgegeven participaties zijn er 169 vertegenwoordigd (61,7%). Door deze meerderheid kunnen besluiten in de vergadering worden genomen. De uitnodiging, agenda en het jaarverslag zijn conform de voorgeschreven termijn in de fondsvoorwaarden tijdig toegestuurd. Postma meldt dat de bestuurder van bewaarder Stichting Supermarktfonds Rijswijk, United International Management BV, per volmacht is vertegenwoordigd. Postma neemt de agenda van de vergadering door. Er zijn geen wijzigingen op de agenda.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

3. Verslag van de beherend vennoot over het verlengde boekjaar 2019

Het verslag van de beherend vennoot over het verlengde boekjaar 2019 is voorin in het jaarverslag opgenomen. Postma licht aan de hand van de presentatie de volgende onderwerpen toe: Fonds algemeen, Vastgoed commercieel, Financieel en Technisch.

Fonds algemeen:

- Het fonds is op 12 juni 2018 van start gegaan.
- Zoals beschreven in het Informatiememorandum (IM) zijn bij aanvang niet alle 274 participaties geplaatst. Per 1 januari 2020 is dat wel het geval.
- De uitkeringen over de verslagperiode bedragen gemiddeld 6,7% op jaarbasis (IM: 6,6%).
- Het resultaat uit exploitatie bedraagt 8,2%, hoger dan in het IM werd verwacht (7,7%). Dit is met name het gevolg van hogere huurinkomsten en kostenbesparingen bij aanvang.

Vastgoed commercieel:

- De huurinkomsten over de verslagperiode (12 juni 2018 t/m 31 december 2019) waren met ruim € 1.371.000 licht hoger dan begroot (ca. € 1.356.000). Per ultimo 2019 bedraagt de jaarhuur bijna € 890.000, tegen ca. € 873.000 bij aanvang.
- Het huurcontract met bloemist Dikkenboer is wederom tijdelijk verlengd tot 1 oktober 2021.
- De AH XL is begin 2019 volledig gemoderniseerd. Diverse foto's van de nieuwe winkel worden getoond.
- Beheerder is met Ahold in gesprek over eventuele aanpassingen van het voorgebouw. De wens van Ahold is om uiteindelijk de ruimte van de bloemist op de begane grond te huren en deze ruimte als

entree vanaf straatniveau met betere aansluiting op de Q-park parkeergarage te kunnen gebruiken. Vandaar het tijdelijke huurcontract met de bloemist.

Financieel:

- Het vastgoed is eind 2019 door Cushman & Wakefield getaxeerd op € 13.240.000 k.k. Dit is een stijging van 4,7% t.o.v. de waarde van € 12.650.000 bij aanvang.
- De LTV per ultimo 2019 bedraagt 56,7% tegen 60,1% bij start van het fonds.

Technisch:

- Behalve enkele kleine storingen na de verbouwing door Ahold zijn er geen bijzonderheden.

4./5. Bespreken en vaststellen van de balans en de winst- en verliesrekening 2019

De heer Koning licht de cijfers van het verlengde boekjaar 2019 toe. De jaarrekening wordt pagina voor pagina doorgenomen. Over de jaarrekening worden geen vragen gesteld.

In de presentatie wordt een vergelijking gemaakt met het IM. Op basis hiervan licht Postma het resultaat toe. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de IM-cijfers voor het eerste verlengde boekjaar een combinatie van jaar 1 en 2 uit het IM.

Jaarlijks dient, mede op verzoek van accountant BDO, aan de vergadering goedkeuring te worden gevraagd over de winstbestemming, te weten dat:

- Het resultaat over het verlengde boekjaar 2019 wordt uitgekeerd en de winst wordt toegevoegd aan de algemene reserves.

Postma vraagt of de vergadering hiermee kan instemmen. De vergadering stemt hiermee in. De jaarrekening wordt door de vergadering met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.

Verder vraagt Postma goedkeuring aan de vergadering om de aandelen van Supermarktfonds Rijswijk BV, de beherend vennoot, vol te storten via een kasstorting van € 100. Hiermee wordt voorkomen dat er voor dit kleine bedrag een separate bankrekening moet worden geopend met bijkomende kosten.

6. Décharge van de beherend vennoot en de bewaarder

Aan de beherend vennoot en de bewaarder wordt unaniem décharge verleend voor het over de verslagperiode gevoerde beleid.

7. Recente ontwikkelingen portefeuille

Theelen licht toe dat beheerder vorige week de AH XL en de bloemist heeft bezocht. Van de bloemist kregen we te horen dat ze nu een betere omzet draaien dan voor de Coronacrisis. Bij de AH XL stond een rij met klanten om naar boven te mogen. Een vreemde gewaarwording.

Toegelicht wordt dat ING Bank de mogelijkheid heeft om de aflossingen van de lening van het fonds aan te passen per 1 juli 2021.

Theelen licht kort de ontwikkelingen in en rond het winkelcentrum In de Bogaard toe. Het masterplan is in december 2019 goedgekeurd. Dit plan voorziet in een grote transformatieopgave in de komende 10 jaar waarbij ca. 30% van de winkelmeters in het winkelcentrum uit de markt wordt genomen. Ook diverse leegstaande kantoren rondom het winkelcentrum zullen verdwijnen. Veel van deze meters worden getransformeerd naar enkele duizenden appartementen. Dit proces is op dit moment volop gaande. Dit jaar wordt naar verwachting begonnen met de renovatie van het Bogaardplein waar ons vastgoed aan ligt.

Beheerder is en blijft in gesprek met Ahold over de plannen om het voorgebouw aan te passen naar horeca en een grote entree voor de AH XL te realiseren op de begane grond. Daarvoor wordt de ruimte van de bloemenzaak voorzien. Over de verdeling van de kosten dient overeenstemming bereikt te worden met Ahold.

8. Begroting 2020 en verwachting portefeuille

Postma licht de begroting 2020 toe aan de hand van de presentatie. De basis van de begroting is het tweede jaar in het IM. De huuropbrengst wordt begroot op € 905.000 tegen ca. 893.000 in het IM. De lasten liggen in lijn met het IM, waardoor een licht hoger resultaat wordt voorzien. Beheerder kiest ervoor om de uitkering gelijk te houden aan de 6,7% uit het IM.

Mevrouw Roemer vraagt waarom er enigszins conservatief wordt uitgekeerd. Is dit vanwege te verwachten hogere lasten? Postma antwoordt dat het mede is ingegeven door de huidige rare tijd. Daarnaast vormt de buffer van wat meer liquide middelen wellicht een potje waaruit een deel van de toekomstige investeringen voor de plannen met het voorgebouw kunnen worden voldaan.

9. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

10. Sluiting

Postma sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor het bijwonen van de video conference en wenst iedereen een goede gezondheid toe.