

Notulen jaarvergadering Supermarktfonds Rijswijk CV

Datum en tijd: woensdag 14 april 2021, 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: 156 van de 274 participaties zijn vertegenwoordigd waarvan 42 direct en 114 via volmacht.

1. Opening

De heer Postma opent om 16.00 uur de jaarvergadering van het fonds en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid. De vergadering is net als vorig jaar in de vorm van een video conference belegd vanwege de beperkende Coronamaatregelen. Van de 274 uitgegeven participaties is 56,9% vertegenwoordigd (156 participaties). Hierdoor kunnen rechtsgeldig 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. Er zijn twee mededelingen. Postma meldt dat het postadres van de beheerder en haar fondsen, dus ook van Supermarktfonds Rijswijk CV, BV en de stichting is gewijzigd naar Postbus 2717, 3800 GG Amersfoort.

Een fondsenvergelijker heeft de fondsen van Libertas beoordeeld en daarbij governance opmerking gemaakt met betrekking tot het ontslag van de beheerder. Op pag. 34 van het Informatiememorandum staat namelijk beschreven dat de Beherend vennoot onder omstandigheden door de vergadering van vennoten kan worden ontslagen, waarvoor unanimititeit van stemmen is vereist. Omdat beheerder zelf ook belegger is in het Fonds kan zij deze unanimititeit blokkeren. Dat is niet de intentie van de deelname geweest. Beheerder legt zichzelf daarom de volgende onderhandse fondsvoorwaarden op:

De UBO's Postma en Theelen zullen zich als belegger in het Fonds bij een dergelijke stemming onthouden van stemmen. Deze stemonthouding vormt geen beletsel voor het aannemen van een unaniem besluit.

3. Vaststellen notulen 7 april 2020

Postma neemt de notulen pagina voor pagina door. Hierop zijn geen opmerkingen. Daarmee zijn de notulen vastgesteld.

4. Verslag van de beherend vennoot over het boekjaar 2020

Het verslag van de beherend vennoot over het boekjaar 2020 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: Per 1 januari 2020 zijn alle 274 participaties geplaatst. De heer Griffioen vraagt naar de reden van de latere plaatsing. Postma licht toe dat bij de start van het Fonds nog niet al het kapitaal benodigd was, onder meer een bedrag van € 250.000 als investeringsbijdrage voor de beoogde verbouwing van de entree van de AH en uitgestelde plaatsingsvergoeding (dit wordt op pagina 26 van

het IM nader toegelicht). Theelen vult aan dat we dat gedaan hebben omdat hiermee het resultaat over een kleiner kapitaal kon worden verdeeld en dus tot een licht hoger rendement heeft geleid.

De uitkeringen over de verslagperiode bedragen 6,7% op jaarbasis, gelijk aan de prognose in het IM. Het resultaat uit exploitatie bedraagt 8,5%, hoger dan in het IM werd verwacht (7,8%). Dit wordt met name veroorzaakt door een hoge indexatie die in 2020 heeft plaatsgevonden (2,8% tegen 1,5% in het IM).

Vastgoed commercieel: De huurinkomsten in 2020 bedroegen € 903.000 tegen 893.000 volgens de begroting. Per ultimo 2020 bedraagt de jaarhuur bijna € 910.000, tegen ca. € 898.000 bij begin van het jaar. Het huurcontract met bloemist Dikkenboer loopt tot 1 oktober 2021. Beheerder is met Ahold in overleg over de plannen voor de aanpassingen van de entree. De gedachte is om uiteindelijk de ruimte van de bloemist op de begane grond aan AH te verhuren 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 2020 door Cushman & Wakefield getaxeerd op € 14.190.000 k.k. Dit is een stijging van 7,2% t.o.v. de waarde van € 13.240.000 een jaar eerder. De LTV per ultimo 2020 bedraagt 52,3% tegen 56,7% eind 2019.

Technisch: Behalve enkele lekkages en verzekerde ruitschade zijn er geen bijzonder te melden.

5./6. Bespreking en vaststelling van de balans en de winst- en verliesrekening 2020

De heer Koning licht de cijfers van het boekjaar 2020 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 van jaar 2 opgenomen.

Conform de winstbestemmingsregeling van het Fonds dient de vergadering formeel te besluiten dat het resultaat over het boekjaar 2020 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. Daarna vraagt Postma de vergadering akkoord te gaan met het besluit geen separate goedgekeurde jaarrekening voor Stichting Supermarktfonds Rijswijk op te stellen. De vergadering stemt in met dit besluit.

7. 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.

8. Recente ontwikkelingen portefeuille

Theelen licht de ontwikkelingen in en rond het winkelcentrum In de Bogaard toe. Het masterplan voorziet in een grote transformatieopgave in de komende 10 jaar waarbij winkels en kantoren worden gesaneerd en getransformeerd naar woonruimte. Een aantal woningprojecten zoals De Generaal en The Minister naderen al oplevering. De herinrichting van het voor de AH gelegen Bogaardplein is in Q3 2020 gestart.

Theelen vertelt dat marktonderzoeksbureau Bureau Stedelijke Planning (BSP) in opdracht van de stuurgroep waarin de gemeente Rijswijk, vastgoedgebruikers en de vastgoedeigenaren zijn vertegenwoordigd, een verdieping van de retailvisie heeft opgesteld. BSP stelt onder meer dat er ruimte is voor een derde en mogelijk zelfs vierde supermarkt in het winkelcentrum. Beheerder onderschrijft dit advies niet omdat dit extra concurrentie betekent voor de beide bestaande supermarkten. Beheerder ziet liever dat de huidige supermarkten eerst de kans krijgen hun positie te versterken door de grootschalige herontwikkeling van het centrum en toevoeging van woningen. Met

een nieuwe servicesupermarkt erbij wordt de spoeling eerst dunner voordat de toevloeiing van nieuwe consumenten is gerealiseerd. Dit vinden wij geen goede volgorde. Een uitbreiding met een 'hard discounter' als Aldi heeft wel toegevoegde waarde. Dit standpunt is per brief aan de stuurgroep en de gemeente kenbaar gemaakt. De heer Hefti vraagt of genoemde Aldi ook een Lidl zou kunnen zijn. Theelen antwoordt dat Lidl de afgelopen jaren meer en meer een soft discounter is geworden die minder complementair maar meer concurrerend met AH is geworden. Daarom heeft een Aldi toch de voorkeur.

Huurder Dikkenboer heeft aangegeven langer te willen huren. Zijn tijdelijke huurovereenkomst loopt tot 1 oktober 2021. Zijn ruimte is nodig voor de plannen met AH. Theelen meldt dat als Dikkenboer niet tijdelijk wil verlengen het Fonds mogelijk met enige tijd leegstand geconfronteerd wordt. Ahold heeft de aanpassingen aan het entreegebouw ten behoeve van een betere aansluiting op de parkeergarage een lage prioriteit gegeven. Dit komt erop neer dat deze verbetering op dit moment stilligt. De bloemist (huurder Dikkenboer) heeft eerder aangegeven zijn tijdelijke huurovereenkomst te willen verlengen met een periode van vijf jaar omdat hij investeringen moet doen (o.a. een koelcel) die hij over een langere tijd moet terugverdienen. Zijn winkelunit is zoals gezegd nodig om op termijn naar een nieuwe entreepartij van de AH XL te worden omgebouwd. Daarom willen wij een dergelijke verlenging niet toestaan. We blijven in gesprek met de bloemist om te proberen tot een tussenoplossing te komen.

De heer Griffioen vraagt waarom dit bij AH lage prioriteit heeft. Theelen meldt dat AH prioriteit heeft gegeven aan de modernisering van de winkel om de omzet te verbeteren. Die verbouwing leidt tot betere resultaten voor AH en daarmee een terugverdiend tijd van de investering. AH redeneert nu dat men eerst deze investering moet hebben terugverdiend voordat nieuwe investeringen worden gedaan. Daar komt bij dat Ahold weinig intern bewijs heeft dat het omdraaien van een tapis roulant tot omzetstijgingen leidt. Daarnaast zit Ahold momenteel in een forse interne reorganisatie waar alle aandacht naar toe gaat. Beheerder blijft in gesprek met AH.

Theelen licht de verbouwingsplannen van de entree nader toe op basis van de plattegronden in de presentatie. De heer Hefti vraagt of een La Place of bloemist Dikkenboer zelf de vrijkomende ruimte van ca. 555 m2 niet wil huren. Theelen antwoordt dat wij graag zien dat AH zelf een huurder aandraagt waar zij zich senang bij voelt. Voor een La Place denken wij dat dat niet zo is. Ahold is zelf bijvoorbeeld al eens met Mado gekomen en wij bijvoorbeeld met Happy Italy. De heer Heerschap voegt als suggestie verhuur aan Hema toe.

De heer Griffioen vraagt vervolgens tot wanneer de huurovereenkomst met AH loopt. Theelen meldt dat dit tot 30 juni 2025 is met twee jaar opzegtermijn.

De heer Hefti vraagt uitleg over een onduidelijkheid in de presentatie. Enerzijds wordt gesteld dat de huurprijs van AH gelijk blijft, anderzijds dat ze voor de bloemenunit extra huur wil betalen. Hoe zit dat? Postma antwoordt dat het eerste betrekking heeft op de vermindering van huidige meters die AH zal gebruiken als de ruimte waar de tapis roulant zit aan een derde wordt verhuurd terwijl de huurprijs gelijk blijft. De andere opmerking gaat over de ruimte van de bloemenwinkel die AH zou moeten bij huren als de entreeplannen doorgaan. De huurprijs/m2 van AH ligt hoger dan die van de bloemenzaak. Beheerder zal alle participanten op de hoogte houden van het verloop van de ontwikkelingen.

9. Begroting 2021 en verwachting portefeuille

Postma licht de begroting 2021 toe aan de hand van de presentatie. Deze wordt afgezet tegen de begroting in het derde jaar van het IM. De huuropbrengst wordt begroot op € 915.000 tegen € 906.600 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 6,9% uit het IM.

10. Rondvraag

De heer Heerschap vraagt of AH zelf ook gereageerd heeft op het rapport van BSP. Theelen beaamt dit en licht verder toe dat de reactie van beheerder mede in overleg met en namens AH aan de stuurgroep en de gemeente is gestuurd.

Tevens vraagt de heer Heerschap of de Aldi wel beneden kan zitten? Theelen stelt dat wellicht de naast-/achtergelegen Kruidvatunit bijgekocht kan worden waardoor een grote(re) winkel voor Aldi gecreëerd kan worden.

De heer Hefti vraagt nog of er aankoopinteresse is. Postma antwoordt dat dit, behoudens een ongeleide actie van een buitenlandse partij vlak voor aankoop, niet het geval is.

11. Sluiting

Postma sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor het bijwonen van de video conference.