

ANNEXUM

# VBI WINKELFONDS NV

HALFJAARBERICHT 2015

**Directie**

Annexum Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

## INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Verslag van de beheerder	3
2. Winst- en verliesrekening	7
3. Balans	8
4. Kasstroom overzicht	9

## 1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Dit halfjaarbericht betreft de periode 1 januari tot en met 30 juni 2015. VBI Winkelfonds is opgericht op 5 september 2008. Onderstaand gaan wij onder andere in op de financiële resultaten en de beleggingen door VBI Winkelfonds.

### Financiële resultaten

De resultaten, de financiële positie en het kasstroomoverzicht zijn weergegeven in bijgaand financieel overzicht. Het fonds heeft over de verslagperiode van 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 een resultaat na belasting behaald van € 2.400 negatief (eerste halfjaar 2014: € 240.300 positief). De vergelijkende cijfers over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 zijn aangepast in verband met de nieuwe afspraken met betrekking tot de obligatievoorwaarden welke begin 2015 zijn gemaakt. De vergelijkende cijfers zijn gebaseerd op de cijfers van het jaarrapport 2014 en deze gedeeld door twee.

### Fondsomvang

De totale fondsomvang bedraagt € 8,5 miljoen (eind 2014: € 8,5 miljoen). Het eigen vermogen van het fonds per 30 juni 2015 bedraagt circa € 7,5 miljoen (eind 2014: € 7,5 miljoen).

Een bedrag van circa € 15,0 miljoen (eind 2014: € 15,0 miljoen) is bij beleggers geplaatst in vorm van certificaten van cumulatief preferente aandelen ('certificaten') te verdelen over meerdere deelluitgiftes. De gewone aandeelhouder Wieringerwaard Holding BV heeft € 2,0 miljoen als kapitaal gestort. Daarnaast zijn er twee obligatieleningen voor in totaal € 0,9 miljoen geplaatst bij een belegger. Van het gestorte kapitaal door beleggers is in 2011 en 2012 circa € 1,4 miljoen terugbetaald uit de agioreserve.

### Dividend

In verband met de opschorting van de rente op de obligaties waarin door het fonds wordt belegd is er op de certificaten deelluitgifte A, B en C geen cumulatief preferent dividend uitgekeerd.

### Eigen vermogen

Op balansdatum 30 juni 2015 bedraagt het eigen vermogen van VBI Winkelfonds NV € 7.496.800. Het verloop van het eigen vermogen in het eerste halfjaar van 2015 is als volgt:

Stand per 1 januari 2015	€ 7.499.200
Resultaat over het eerste halfjaar 2015	€ -2.400
Stand per 30 juni 2015	€ 7.496.800

### Specifieke voorwaarden per deelluitgifte / certificaat

De deelluitgiftes van het fonds kennen elk hun eigen specifieke voorwaarden. Voor de gedetailleerde specifieke voorwaarden wordt verwezen naar het prospectus. Schematisch zijn hierna de belangrijkste voorwaarden per deelluitgifte samengevat.

	Deelluitgifte A	Deelluitgifte B	Deelluitgifte C
Inleg op een certificaat	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Minimale deelname	2 certificaten	2 certificaten	1 certificaat
Verwacht vast rendement	6,25 %	7,25%	7,25%
Winstpremie (inflatie premie)	100% van CPI	50% van CPI	50% van CPI
Beleggingshorizon	Circa 10 jaar	Circa 10 jaar	Circa 10 jaar
Aanvang belegging	november 2008	maart 2009	juli 2009
Omvang nominaal	€ 1.540.000	€ 3.045.000	€ 10.405.000
Aantal certificaten	308	609	2.081
Intrinsieke waarde	€ 4.626	€ 4.544	€ 4.630
Aanpassing negatief eigen vermogen gewone aandelen	(€ 2.112)	(€ 2.112)	(€ 2.112)
Aangepaste intrinsieke waarde	€ 2.514	€ 2.432	€ 2.518

Als gevolg van de verliezen vanaf 2011 is per 30 juni 2015 een negatief eigen vermogen ontstaan op de gewone aandelen van € 6.330.655. Als gevolg van het feit dat gecumuleerde verliezen in mindering worden gebracht op de overige reserves van de gewone aandelen en niet worden toegerekend aan de cumulatief preferente aandelen van de verschillende deelluiftes maken deze geen onderdeel uit van de hierboven gepresenteerde intrinsieke waarde per certificaat.

Indien dit negatief eigen vermogen van de gewone aandelen wordt gecorrigeerd op de intrinsieke waarde van de cumulatief preferente aandelen, resulteert dit in een lagere waarde per certificaat zoals hierboven is weergegeven als “Aangepaste intrinsieke waarde”.

### Beleggingen

Met onder andere de vastgoedobligaties financieren de vier vennootschappen op basis van informatie van medio augustus van Wieringerwaard een winkelportefeuille van 219 winkels waarvan 49 supermarkten met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 131.000 m<sup>2</sup>. De winkels liggen gespreid door Nederland en Duitsland en de totale theoretische bruto huurwaarde bedraagt ruim € 14,8 miljoen. De huuropbrengst komt voor ongeveer 90% uit supermarkten en andere landelijk filiaalbedrijven waar de consument zijn (dagelijkse) boodschappen doet. De totale ingeschatte huurwaarde van de leegstand bedraagt circa € 0,5 miljoen. Het leegstandsrisico (leegstand +/- verhuurd +/- opgezegd) van de gehele vastgoedportefeuille van Wieringerwaard Beleggingen is circa 3,8%.

De uitgevende instellingen van de vastgoedobligaties waarin door het fonds is belegd, te weten Wieringerwaard Beleggingen BV, Orestes Vastgoed XI BV, ND Winkels II BV en ND Winkels III BV, hebben in het voorjaar van 2012 aangegeven de rente op de obligatieleningen te willen opschorten tot een bedrag van € 3.387.000 tot half januari 2015. De door elke vennootschap opgeschorte rente zal worden bijgeschreven bij de hoofdsom van de desbetreffende obligatie. De opgeschorte rente zal tezamen met de hoofdsom worden terugbetaald aan het eind van de looptijd van de obligatielening welke zijn verlengd tot en met 2021. De uitgevende instellingen zullen de vrijgekomen middelen als gevolg van de opschorting investeren in de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Als tegenprestatie heeft Wieringerwaard Beleggingen BV voor een bedrag van € 3.390.000 van de totale door ND Winkel III BV uitgegeven obligatielening (bij aanvang nominaal € 6.180.000) als verplichting overgenomen.

Door de lagere waardering van de onroerend goed portefeuille waarin VBI Winkelfonds NV middels obligaties belegt en daardoor nadere eisen van de betrokken banken is de rentebetaling aan VBI Winkelfonds NV en andere obligatiehouders binnen de Wieringerwaard groep wederom ter discussie komen te staan. Eind januari 2014 heeft VBI Winkelfonds NV een voorstel van Wieringerwaard ontvangen tot aanpassing van de obligatievoorwaarden van de obligaties welke zijn uitgegeven aan VBI Winkelfonds NV.

Eind januari 2015 is de directie akkoord gegaan met het voorstel tot aanpassing van de obligatievoorwaarden, met dien verstande dat vanaf 2013 eventuele financiële ruimte boven de vereiste ICR Totaal geheel gebruikt wordt voor rentetoerekening aan alle obligatiehouders, waaronder VBI Winkelfonds NV, ter compensatie van de rentederving die ontstaat door verlaging van de obligatierente naar 4%. Indien cumulatief aan het eind van de looptijd van de obligatielening te weinig rente is uitgekeerd ten opzichte van de oorspronkelijke obligatievoorwaarden, dan zal aan het einde van de looptijd van de obligatieleningen een winstuitkering plaatsvinden te laste van de vrij uitkeerbare reserves.

Voorts heeft de directie aangegeven, dat zij slechts kan instemmen met een oplossing die de continuïteit van VBI Winkelfonds NV waarborgt. De directie heeft ook aangegeven dat VBI Winkelfonds in de toekomst bereid is mee te werken aan de vereenvoudiging van de organisatiestructuur van Wieringerwaard, die Wieringerwaard noodzakelijk acht voor herfinanciering van haar ondernemingen. De directie is wel van mening dat deze herstructurering gedragen zou moeten worden door de diverse groepen en individuele obligatiehouders.

Zoals toegelicht tijdens de jaarvergadering in april 2015 en de daarvoor verstrekte nadere informatie, heeft in april en mei besluitvorming plaatsgevonden door de obligatiehouders van German Retail Fund I, Nederlands-Duits Winkelfonds en een tweetal voormalige Heerenstede obligatiefondsen. Deze vier groepen hebben positief besloten op verdere aanpassing van de obligatievoorwaarden om tot de

harmonisatie van de obligatievoorwaarden te komen. Daarmee is aan de voorwaarde voldaan die het VBI Winkelfonds had gesteld. Op basis van deze besluitvorming heeft VBI Winkelfonds dan ook besloten de obligatievoorwaarden verder aan te passen overeenkomstig de voorwaarden van de vier andere groepen obligatiehouders. Onderdeel van de wijziging is dat Wieringerwaard Beleggingen zich garant gesteld heeft voor de rente- en aflossingsverplichting van alle vastgoedobligaties die door de met haar verbonden vennootschappen zijn uitgegeven. Formele afwikkeling van deze wijzigingen hebben in augustus plaatsgevonden en voor het VBI Winkelfonds worden deze aanpassingen in september geformaliseerd.

Bij de waardering door VBI Winkelfonds NV van de obligaties uitgegeven door Wieringerwaard Beleggingen BV, Orestes Vastgoed XI BV, ND Winkels II BV en ND Winkels III BV is met deze onzekerheid en de onzekerheid van de herfinanciering in de tweede helft van 2015 rekening gehouden. Dat wil zeggen dat de waarde van deze obligaties is gebaseerd op basis van de toekomstig verwachte kasstromen van deze obligaties, waarbij per 30 juni 2015 vooralsnog is uitgegaan van dezelfde waarde als per 31 december 2014.

#### **Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

Voor de grondslagen van de waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar het prospectus en het jaarverslag 2014.

#### **Accountantscontrole**

Op dit halfjaarbericht is geen accountantscontrole uitgevoerd. In het voorjaar van 2016 wordt een accountantscontrole uitgevoerd op de jaarrekening over het boekjaar 2015, waarvan de cijfers van deze periode onderdeel uitmaken.

#### **Raad van Advies**

Het fonds kent een Raad van Advies welke thans bestaat uit de heren A.J.A.M. van den Broek, B.J. Klein Entink en C.J.A.M. Segeren. De Raad van Advies heeft als taak de directie van het fonds adviezen te geven met betrekking tot (des)investering of herbelegging.

#### **Vooruitzichten**

In september zullen de aangepaste obligatievoorwaarden door de notaris geformaliseerd worden.

Amsterdam, augustus 2015

Annexum Beheer BV

## 2. WINST- EN VERLIESREKENING PER 30 JUNI 2015

Over de periode 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015

(bedragen afgerond op € 100,-)

	Realisatie 1e halfjaar 2015	Realisatie 1e halfjaar 2014
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Financiële baten	<u>348.600</u>	<u>348.600</u>
	348.600	348.600
Waardering vastgoedobligaties	-297.600	-53.100
<b>Bedrijfslasten</b>		
Directievergoeding	13.100	13.000
Accountantskosten	9.300	4.700
Kosten Toezichhoudende instanties	3.900	4.500
Rentelasten	21.700	30.200
Overige bedrijfslasten	<u>5.400</u>	<u>2.800</u>
	53.400	55.200
<b>Resultaat</b>	<u><u>-2.400</u></u>	<u><u>240.300</u></u>

## 3. BALANS PER 30 JUNI 2015

Per 30 juni 2015  
(Bedragen afgerond op € 100,-)

<b>Activa</b>		<b>Passiva</b>	
<b>Financiële vaste activa</b>		<b>Eigen vermogen</b>	
Vastgoed obligaties NDW II BV	2.861.000	Aandelenkapitaal	380.400
Vastgoed obligaties NDW III BV	-	Agioreserve	15.221.600
Vastgoed obligaties Orestes XI BV	2.366.000	Overige reserves	-8.102.800
Vastgoed obligaties WWB BV	3.162.000	Resultaat verslagperiode	-2.400
	<u>8.389.000</u>		<u>7.496.800</u>
<b>Vlottende activa</b>		<b>Langlopende schulden</b>	
Te ontvangen rente	97.600	Obligatieleningen	940.300
Overlopende activa	3.800		
Liquide middelen	1.000	<b>Kortlopende schulden</b>	
		Crediteuren	1.900
		Overige passiva	52.400
	<u>8.491.400</u>		<u>8.491.400</u>

## 3. KASSTROOM OVERZICHT PER 30 JUNI 2015

(bedragen afgerond op € 100,-)	Realisatie 1e halfjaar 2015	Realisatie 1e halfjaar 2014
<b>Resultaat</b>	-2.400	240.300
Waardering vastgoedobligaties	297.600	53.100
Mutatie in het werkkapitaal	8.600	4.400
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>303.800</u>	<u>297.800</u>
Vastgoedobligaties	-297.600	-295.500
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<u>-297.600</u>	<u>-295.500</u>
Obligatieleningen	-6.200	-2.300
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>-6.200</u>	<u>-2.300</u>
<b>Netto kasstroom</b>	-	-
<b>Geldmiddelen op 1 januari</b>	1.000	-
<b>Netto kasstroom</b>	-	-
<b>Geldmiddelen op 30 juni</b>	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>-</u></u>