

VBI WINKELFONDS NV

Jaarrapport 2015

INHOUDSOPGAVE

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Jaarrapport 2015 | 3 |
| Verslag van de directie over 2015 | 4 |
| Jaarrekening | 9 |
| Balans per 31 december 2015 | 10 |
| Winst- en verliesrekening over 2015 | 11 |
| Kasstroomoverzicht over 2015 | 12 |
| Toelichting op de jaarrekening | 13 |
| Overige gegevens | 26 |

- Verslag van de directie
- Jaarrekening
- Overige gegevens

Verslag van de directie over 2015

Algemeen

De vennootschap is opgericht op 5 september 2008. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30245333. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Doelstelling

Het doel van de vennootschap is het indirect beleggen in vastgoedbeleggingen door middel van het beleggen van gelden of andere goederen in financiële instrumenten als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft), alsmede indirect in buitenlands vastgoed, en al hetgeen met het voorgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Financiële resultaten

Het fonds heeft over het boekjaar 2015 een negatief resultaat na belasting behaald van € 1.771.553 (2014: € 480.709 positief). Het negatieve resultaat is met name het gevolg van de wijze waarop de vastgoedobligaties, waar VBI Winkelfonds NV in belegt worden gewaardeerd en de verwachtingen op basis van de laatste informatie van Wieringerwaard.

De waardering van deze vastgoedobligaties is gebaseerd op de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen die deze obligaties genereren. Als gevolg van aanpassing van de obligatievoorwaarden per 18 augustus 2015 en de actuele vooruitzichten van het management van Wieringerwaard is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 12,5% per jaar, waar voorheen gerekend werd met 8,2%. Op basis van de laatste informatie van de uitgevende instellingen is de verwachting dat de obligaties tot aflossing in 2021 geen rente gaan betalen. De verschuldigde rente bedraagt 4% op jaarbasis plus een variabele component op basis van de ICRT van Wieringerwaard Beleggingen. Daarnaast is door het fonds een aanname gedaan ten aanzien van de verwachte kans van terugbetaling van de hoofdsommen van de obligaties op basis van de inschatting door het management van de uitgevende instellingen. De waardering van de obligaties blijft een inschatting van dit moment, in de toekomst zal deze waardering aan aanpassingen onderhevig zijn.

Fondsomvang

De totale fondsomvang bedraagt € 6,7 miljoen (eind 2014: € 8,5 miljoen). Het eigen vermogen van het fonds per 31 december 2015 bedraagt circa € 5,7 miljoen (eind 2014: € 7,5 miljoen).

Een bedrag van circa € 15,0 miljoen (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.

Uitkering

In verband met de opgeschorte rente door de uitgevende instellingen en het negatieve resultaat is er op de certificaten deelluitgifte A, B en C in 2015 geen cumulatief preferent dividend uitgekeerd.

Eigen vermogen

VBI Winkelfonds NV heeft tot met eind december 2015 totaal 2.998 cumulatief preferente aandelen uitgegeven (2014: 2.998) ter grootte van € 5.000 (inclusief gestort agio van € 4.950). Daarnaast zijn er 3.970 gewone aandelen uitgegeven ter grootte van € 500 (inclusief gestort agio van € 450). Op balansdatum 31 december 2015 bedraagt het eigen vermogen van VBI Winkelfonds € 5.727.663 (2014: € 7.499.216).

Het verloop van het eigen vermogen in het kalenderjaar 2015 is als volgt:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| | € |
| | <hr/> |
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | 7.499.216 |
| Resultaat verslag jaar | (1.771.553) |
| Boekwaarde per 31 december 2015 | <hr/> <hr/> 5.727.663 |

Specifieke voorwaarden per deelluitgifte / certificaat

De deelluitgiftes van het fonds kennen elk hun eigen specifieke voorwaarden. Voor de gedetailleerde specifieke voorwaarden (Deelluitgiftes A t/m C) 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 | <u>(€ 2.702)</u> | <u>(€ 2.702)</u> | <u>(€ 2.702)</u> |
| Aangepaste intrinsieke waarde **) | € 1.924 | € 1.842 | € 1.928 |

*) Als gevolg van de gecumuleerde verliezen is een negatief eigen vermogen ontstaan op de gewone aandelen van € 8.099.808. 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 deelluitgiftes 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

Het vermogen van het fonds wordt op dit moment belegd in verschillende geïndexeerde vastgoedobligaties die zijn uitgegeven door een viertal vastgoedvennootschappen, te weten ND Winkels II BV, ND Winkels III BV, Orestes Vastgoed XI BV en Wieringerwaard Beleggingen BV.

Met onder andere deze vastgoedobligaties financieren de vier vennootschappen de winkelportefeuille van Wieringerwaard. Voor gedetailleerde informatie over deze portefeuille verwijzen wij naar de viermaands rapportages van het afgelopen jaar.

De uitgevende instellingen, 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 neemt Wieringerwaard Beleggingen BV met ingang van 10 juli 2012 ieder jaar 20% (af te ronden op € 10.000) van de oorspronkelijke nominale waarde, zijnde € 6.180.000, van de lening(en) aan ND Winkels III BV over tot een maximum van € 3.387.000. De door ND Winkels III BV uitgegeven obligaties zullen worden overgenomen op volgorde van ouderdom, te starten met de oudste. Ultimo 2015 is het maximumbedrag van € 3.390.000 overgenomen door Wieringerwaard Beleggingen BV.

De waardering van deze vastgoedobligaties is gebaseerd op de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen die deze obligaties genereren. Als gevolg van aanpassing van de obligatievoorwaarden per 18 augustus 2015 en de actuele vooruitzichten van het management van Wieringerwaard is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 12,5% per jaar, waar voorheen gerekend werd met 8,2%. Op basis van de laatste informatie van de uitgevende instellingen is de verwachting dat de obligaties tot aflossing in 2021 geen rente gaan betalen. De verschuldigde rente bedraagt 4% op jaarbasis plus een variabele component op basis van de ICRT van Wieringerwaard Beleggingen. Daarnaast is door het fonds een aanname gedaan ten aanzien van de verwachte kans van terugbetaling van de hoofdsommen van de obligaties op basis van de inschatting door het management van de uitgevende instellingen. De waardering van de obligaties blijft een inschatting van dit moment, in de toekomst zal deze waardering aan aanpassingen onderhevig zijn.

De waarde van de obligaties waarin VBI Winkelfonds NV belegt zijn als volgt gespecificeerd.

| Vastgoedvennootschappen | Boekwaarde vastgoedobligaties 2015 € | Nominale waarde Vastgoedobligaties 2015 € | Nominale waarde vastgoedobligaties 2014 € |
|-------------------------------|---|--|--|
| ND Winkels II BV | 2.106.000 | 5.800.000 | 5.800.000 |
| ND Winkels III BV | 1.119.000 | 2.790.000 | 3.080.000 |
| Orestes Vastgoed XI BV | 1.225.000 | 2.550.000 | 2.550.000 |
| Wieringerwaard Beleggingen BV | 2.179.000 | 6.290.000 | 6.000.000 |
| | <u>6.629.000</u> | <u>17.430.000</u> | <u>17.430.000</u> |

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Voor de grondslagen van de waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar pagina 16 e.v. van dit jaarrapport.

Lopende Kosten Factor, voorheen Total Expense Ratio

De Lopende kosten factor (LKF) over het boekjaar is 0,82% (2014: 0,69%). De LKF heeft tot doel het kosten niveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Onder de totale kosten worden begrepen de algemene bedrijfslasten bestaande uit de directievergoeding en de algemene overige kosten. De transactiekosten, acquisitievergoeding en de rente kosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de emissiekosten. De kosten worden gerelateerd aan de gemiddelde omvang van het kapitaal van het fonds.

Directie

De directie van het fonds wordt gevoerd door Annexum Beheer BV.

Raad van Advies

Het fonds kent een Raad van Advies welke thans bestaat uit de heren, B.J. Klein Entink, C.J.A.M. Segeren en A.J.A.M. van den Broek.

De Raad van Advies heeft als taak de directie van het fonds adviezen te geven met betrekking tot voorstellen tot (des)investering, belegging of herbelegging door VBI Winkelfonds NV.

Vooruitzichten

In het voorjaar van 2015 was de verwachting van het management van Wieringerwaard nog dat herfinanciering van de banken eind 2015 zou plaatsvinden, waarbij de verwachting ook was dat deze herfinanciering zodanig zou plaatsvinden dat Wieringerwaard weer rente zou kunnen gaan betalen in 2017. Herfinanciering heeft echter nog niet plaatsgevonden en de verwachting is op dit moment ook niet dat dit op korte termijn zodanig zal plaatsvinden dat de rente betaling hervat kan worden. Inschatting van het management van Wieringerwaard op dit moment is dat eind 2021 de obligaties voor circa 74% van de nominale waarde afgelost kunnen worden.

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 informatie rekening gehouden. Dat wil zeggen dat de waarde van deze obligaties is gebaseerd op basis van de toekomstig verwachte kasstromen van deze obligaties.

Amsterdam, 9 juni 2016

Annexum Beheer BV

JAARREKENING

- Balans per 31 december 2015
- Winst- en verliesrekening over 2015
- Kasstroomoverzicht over 2015
- Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(na winstbestemming)

| | Noot | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | € | € |
| Activa | | | |
| Financiële vaste activa | | | |
| Vastgoed obligaties | 1 | 6.629.000 | 8.389.000 |
| Vlottende activa | | | |
| Vorderingen en overlopende activa | 2 | 100.115 | 112.790 |
| Liquide middelen | 3 | 925 | 967 |
| | | 101.040 | 113.757 |
| | | <u>6.730.040</u> | <u>8.502.757</u> |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| | 4 | 5.727.663 | 7.499.216 |
| Langlopende schulden | | | |
| Obligatielening | 5 | 950.379 | 946.543 |
| Kortlopende schulden | | | |
| Overige schulden en overlopende passiva | 6 | 51.998 | 56.998 |
| | | <u>6.730.040</u> | <u>8.502.757</u> |

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

| | Noo t | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------|--------------------|------------------|
| | | € | € |
| Opbrengst beleggingen | | | |
| Financiële baten | 7 | <u>697.200</u> | <u>697.200</u> |
| | | 697.200 | 697.200 |
| Kosten beleggingen | | | |
| Waardering vastgoedobligaties | 8 | (2.355.200) | (106.200) |
| Financiële lasten | 9 | <u>(59.586)</u> | <u>(60.481)</u> |
| | | <u>(2.414.786)</u> | <u>(166.681)</u> |
| | | (1.717.586) | 530.519 |
| Bedrijfslasten | | | |
| Algemene bedrijfslasten | 10 | <u>(53.967)</u> | <u>(49.810)</u> |
| | | (53.967) | (49.810) |
| Resultaat voor belasting | | (1.771.553) | 480.709 |
| Belasting | | | - |
| Resultaat na belasting | | <u>(1.771.553)</u> | <u>480.709</u> |

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2015

(volgens indirecte methode)

| | Noot | 2015 | 2014 |
|--|------|--------------------|------------------|
| | | € | € |
| Resultaat na belasting | | (1.771.553) | 480.709 |
| Aanpassingen voor: | | | |
| Waardering | | | |
| vastgoedobligaties | 1 | (2.355.200) | 106.200 |
| Mutatie werkkapitaal | 2,6 | 7.675 | 4.516 |
| | | <u>(2.362.875)</u> | <u>110.716</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 591.322 | 591.425 |
| Vastgoed obligaties | 1 | <u>(595.200)</u> | <u>(595.200)</u> |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | (595.200) | (595.200) |
| Mutatie obligatie lening | 5 | <u>3.836</u> | <u>4.731</u> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 3.836 | 4.731 |
| Netto kasstroom | 4 | <u>(42)</u> | <u>956</u> |
| Liquiditeit | | | |
| Geldmiddelen per 1 januari | | 967 | 11 |
| Netto kasstroom | 4 | <u>(42)</u> | <u>956</u> |
| Geldmiddelen per 31 december | | <u>925</u> | <u>967</u> |

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. J.J.C.A. Leemrijse is op 5 september 2008 de akte van oprichting van de naamloze vennootschap VBI Winkelfonds NV, gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt kantoor aan Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Doel

De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, ten einde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

Directie

De directie van VBI Winkelfonds NV wordt gevoerd door de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap Annexum Beheer BV.

Verbonden partijen

VBI Winkelfonds NV heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds, Annexum Beheer BV, Wieringerwaard Holding BV en Wieringerwaard Invest VII BV.

Inschrijving handelsregister

De vennootschap is in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht ingeschreven onder nummer 30245333

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld conform de bepalingen Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

De belangrijkste grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling worden hierna weergegeven. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligatieleningen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De gehanteerde disconteringvoet is gelijkgesteld aan de rente op risicovolle leningen.

Indien noodzakelijk wordt een afwaardering voor de verwachting inzake het niet nakomen van de contractuele aflossingsverplichting door de obligatie uitgever toegepast.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn opgenomen tegen de nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Langlopende schulden

De obligatie leningen zijn opgenomen tegen de nominale waarde inclusief een aflossingspremie op basis van het CPI-prijsindexcijfer.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste een jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

De opbrengsten beleggingen worden bepaald op basis van de contractuele verplichtingen van de obligatie-uitgevende instellingen. De bedrijfslasten worden ten laste van de opbrengst gebracht in het jaar waarin de daarmee verband houdende opbrengst is verantwoord.

Belastingen

Voor beleggingsinstellingen die aan bepaalde voorwaarden voldoen is per 1 augustus 2007 een nieuw fiscaal regime geïntroduceerd: de vrijgestelde beleggingsinstelling ("VBI"). Dit nieuwe fiscale regime heeft tot gevolg dat een VBI is vrijgesteld van zowel vennootschapsbelasting als ook dividendbelasting. In tegenstelling tot een fiscale beleggingsinstelling ("FBI") kent de VBI geen specifieke aandeelhoudersvereisten, financieringsvereisten en uitdelingsverplichtingen.

Om in aanmerking te komen voor de VBI-status dient wel aan een aantal eisen te worden voldaan. De belangrijkste voorwaarden zijn achtereenvolgens:

- de beleggingsinstelling dient als rechtsvorm een naamloze vennootschap ('NV') of 'fonds voor gemene rekening' te zijn;
- de entiteit of lichaam dient een beleggingsinstelling te zijn in de zin van de Wft;
- het bijeengebrachte vermogen dient te worden aangewend ter collectieve belegging;
- de beleggingsinstelling dient uitsluitend risicosprekend te beleggen in kwalificerende financiële instrumenten, zoals gedefinieerd in art. 1:1 Wft;
- beleggingen die tot gevolg hebben dat er direct in Nederlands onroerend wordt belegd zijn niet toegestaan (inclusief beleggingen in fiscaal transparante beleggingsfondsen);
- de participaties van de beleggingsinstelling dienen op verzoek van deelnemers door de beleggingsinstelling te worden ingekocht ten laste van het Kapitaal ('open-end' beleggingsinstelling).

De belastingdienst heeft op 25 augustus 2008 de status van een Vrijgestelde Beleggingsinstelling schriftelijk bevestigd aan het Fonds.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa zijn als volgt gespecificeerd:

Boekwaarde per 1 januari 2015:

| | ND Winkels II BV | ND Winkels III BV | Orestes Vastgoed XI BV | Wieringer- waard Beleggingen BV | Totaal |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|--|---------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Nominale waarde | 5.800.000 | 3.080.000 | 2.550.000 | 6.000.000 | 17.430.000 |
| Aflossingspremie | 268.314 | 193.632 | 40.149 | 47.566 | 549.661 |
| Nog te ontvangen rente | 918.940 | 921.309 | 77.187 | 682.531 | 2.599.967 |
| Waardering vastgoedobligaties | <u>(4.126.254)</u> | <u>(4.194.941)</u> | <u>(301.336)</u> | <u>(3.568.097)</u> | <u>(12.190.628)</u> |
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | <u>2.861.000</u> | <u>-</u> | <u>2.366.000</u> | <u>3.162.000</u> | <u>8.389.000</u> |

Mutaties 2015

| | ND Winkels II BV | ND Winkels III BV | Orestes Vastgoed XI BV | Wieringer- waard Beleggingen BV | Totaal |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|--|--------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Nominale waarde | | (290.000) | | 290.000 | - |
| Aflossingspremie | - | - | - | - | - |
| Nog te ontvangen rente | 232.000 | 111.918 | - | 251.282 | 595.200 |
| Waardering vastgoedobligaties | <u>(987.000)</u> | <u>1.297.082</u> | <u>(1.141.000)</u> | <u>(1.524.282)</u> | <u>(2.355.200)</u> |
| Mutaties 2015 | <u>(755.000)</u> | <u>1.119.000</u> | <u>(1.141.000)</u> | <u>(983.000)</u> | <u>(1.760.000)</u> |

Boekwaarde per 31 december 2015:

| | ND Winkels II BV | ND Winkels III BV | Orestes Vastgoed XI BV | Wieringer- waard Beleggingen BV | Totaal |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|--|---------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Nominale waarde | 5.800.000 | 2.790.000 | 2.550.000 | 6.290.000 | 17.430.000 |
| Aflossingspremie | 268.314 | 193.632 | 40.149 | 47.566 | 549.661 |
| Nog te ontvangen rente | 1.150.940 | 1.033.227 | 77.187 | 933.813 | 3.195.167 |
| Waardering vastgoedobligaties | <u>(5.113.254)</u> | <u>(2.897.859)</u> | <u>(1.442.336)</u> | <u>(5.092.379)</u> | <u>(14.545.828)</u> |
| Boekwaarde per 31 december 2015 | <u>2.106.000</u> | <u>1.119.000</u> | <u>1.225.000</u> | <u>2.179.000</u> | <u>6.629.000</u> |

De obligaties uitgegeven door de hierboven genoemde vennootschappen gaven tot 1 januari 2013 recht op een aflossingspremie op basis van het CPI-prijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2006=100). Voor de berekening hiervan wordt de hoofdsom

vermenigvuldigd met het maandprijsindexcijfer van vier maanden voor de aflossingsdatum en vervolgens gedeeld door het maandprijsindexcijfer van vier maanden voor de datum van uitgifte van de obligatie.

Op basis van de afspraken gemaakt in januari 2015 vervalt de verplichting met betrekking tot betaling van de aflossingspremie vanaf 1 januari 2013. 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.

Wieringerwaard Beleggingen BV neemt met ingang van 10 juli 2012 ieder jaar 20% (af te ronden op € 10.000) van de oorspronkelijke nominale waarde, zijnde € 6.180.000, van de lening(en) aan ND Winkels III BV over tot een maximum van € 3.387.000. De door ND Winkels III BV uitgegeven obligaties zullen worden overgenomen op volgorde van ouderdom, te starten met de oudste. In 2015 zijn er obligaties van ND Winkels III BV overgenomen door Wieringerwaard Beleggingen BV voor een bedrag van € 290.000 (2014: € 1.240.000). Daarmee is het nominale maximum aan obligaties overgenomen.

De waardering van deze vastgoedobligaties is gebaseerd op de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen die deze obligaties genereren. Als gevolg van aanpassing van de obligatievoorwaarden per 18 augustus 2015 en de actuele vooruitzichten van het management van Wieringerwaard is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 12,5% per jaar, waar voorheen gerekend werd met 8,2%. Op basis van de laatste actuele informatie van de uitgevende instellingen is de verwachting dat de obligaties tot aflossing in 2021 geen rente gaan betalen. De verschuldigde rente bedraagt 4% op jaarbasis plus een variabele component op basis van de ICRT van Wieringerwaard Beleggingen. Daarnaast is door het fonds een aanneme gedaan ten aanzien van de verwachte kans van terugbetaling van de hoofdsommen van de obligaties op basis van de inschatting door het management van de uitgevende instellingen. Dit heeft in 2015 geresulteerd in een afwaardering van € 2.355.200 (2014:€ 106.200).

De vastgoed obligaties hadden een nominale waarde van € 10.000,-, maar deze zijn op 18 augustus 2015 omgezet naar een nominale waarde van € 200,- en met de volgende oorspronkelijke condities:

| ND Winkels II BV | Hoofdsom in € | Rentedragend van af: | Looptijd | Vaste rente- coupon**) | Aflossing- Premie**) |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| 7000 vastgoedobligaties | 1.400.000 | 9-12-2008 | t/m 2021 | 7,50% | 100% CPI |
| 1500 vastgoedobligaties | 300.000 | 13-01-2009 | t/m 2021 | 7,50% | 100% CPI |
| 2000 vastgoedobligaties | 400.000 | 3-02-2009 | t/m 2021 | 7,50% | 100% CPI |
| 2500 vastgoedobligaties | 500.000 | 20-07-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 2000 vastgoedobligaties | 400.000 | 2-09-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 750 vastgoedobligaties | 150.000 | 3-10-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 250 vastgoedobligaties | 50.000 | 24-11-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 1500 vastgoedobligaties | 300.000 | 18-01-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 2250 vastgoedobligaties | 450.000 | 08-03-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 5250 vastgoedobligaties | 1.050.000 | 16-04-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 1000 vastgoedobligaties | 200.000 | 04-05-2011 | t/m 2021 | 7,50% | 100% CPI |
| 3000 vastgoedobligaties | 600.000 | 12-07-2011 | t/m 2021 | 7,50% | 100% CPI |
| Nominale waarde per 31 december 2015 | <u>5.800.000</u> | | | | |

| ND Winkels III BV | Hoofdsom in € | Rentedragend van af: | Looptijd | Vaste rente- coupon**) | Aflossing- Premie**) |
|--|------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| 950 vastgoedobligaties | 190.000 | 20-07-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 2000 vastgoedobligaties | 400.000 | 2-09-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 750 vastgoedobligaties | 150.000 | 3-10-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 250 vastgoedobligaties | 50.000 | 24-11-2009 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 1500 vastgoedobligaties | 300.000 | 18-01-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 2250 vastgoedobligaties | 450.000 | 08-03-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 5250 vastgoedobligaties | 1.050.000 | 16-04-2010 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 1000 vastgoedobligaties | 200.000 | 12-07-2011 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| Nominale waarde per 31 december 2015 *) | 2.790.000 | | | | |

*) Oorspronkelijk waren er 618 vastgoedobligaties uitgegeven door ND Winkels III BV, met een nominale waarde van € 6.180.000. Tot en met ultimo 2015 zijn er participaties met een nominale waarde van € 3.390.000 overgedragen aan Wieringerwaard Beleggingen BV.

| Orestes Vastgoed XI BV | Hoofdsom in € | Rentedragend van af: | Looptijd | Vaste rente- coupon**) | Aflossing- Premie**) |
|---|------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| 12750 vastgoedobligaties | 2.550.000 | 1-01-2010 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| Nominale waarde per 31 december 2015 | 2.550.000 | | | | |

| Wieringerwaard Beleggingen BV | Hoofdsom in € | Rentedragend van af: | Looptijd | Vaste rente- coupon**) | Aflossing- Premie**) |
|---|------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| 5000 vastgoedobligaties | 1.000.000 | 17-06-2011 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 4000 vastgoedobligaties | 800.000 | 06-07-2011 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 1500 vastgoedobligaties | 300.000 | 15-07-2011 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 2000 vastgoedobligaties | 400.000 | 22-08-2011 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 2000 vastgoedobligaties | 400.000 | 12-01-2012 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 3100 vastgoedobligaties | 620.000 | 10-07-2012 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 3100 vastgoedobligaties | 620.000 | 10-01-2013 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 3100 vastgoedobligaties | 620.000 | 10-07-2013 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 3100 vastgoedobligaties | 620.000 | 10-01-2013 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 3000 vastgoedobligaties | 600.000 | 10-01-2014 | t/m 2021 | 8,25% | 50% CPI |
| 100 vastgoedobligaties | 20.000 | 10-07-2014 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| 1450 vastgoedobligaties | 290.000 | 10-01-2015 | t/m 2021 | 8,50% | 50% CPI |
| Nominale waarde per 31 december 2015 | 6.290.000 | | | | |

***) Op basis van de afspraken gemaakt in januari 2015 hebben de bovenstaande vastgoedobligaties een vaste rente coupon van 4% vanaf 1 januari 2013. De looptijden zijn onveranderd. De aflossingspremie is komen te vervallen. In plaats daarvan is het volgende overeengekomen. 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.

2. Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa passiva zijn als volgt gespecificeerd:

| | <u>31-12 2015</u> | <u>31-12 2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Te ontvangen rente Orestes Vastgoed XI BV | 100.115 | 112.790 |
| | <u>100.115</u> | <u>112.790</u> |

Wegens het (gedeeltelijk) opschorten van de rentebetalingen van ND Winkels II BV, ND Winkels III BV, Orestes Vastgoed XI BV en Wieringerwaard Beleggingen BV wordt de opgeschorte rente bijgeschreven bij de hoofdsom van de desbetreffende obligatie. Derhalve is de nog te ontvangen rente opgenomen als onderdeel van de financiële vaste activa (noot 1).

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de vennootschap.

4. Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt een miljoen euro (€ 1.000.000,--) verdeeld in twintigduizend (20.000) aandelen met een nominaal bedrag van € 50,-- elk, en wel:

- a. twaalfduizend (12.000) gewone aandelen;
- b. achtduizend (8.000) cumulatief preferente aandelen, onderverdeeld in de volgende reeksen:

- * zeshonderd (600) preferente aandelen A;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen B;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen C;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen D;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen E;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen F;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen G;
- * eenduizend (1.000) preferente aandelen H; en
- * vierhonderd (400) preferente aandelen I;

De mutaties in het aantal gewone aandelen is als volgt gespecificeerd:

| | <u>Gewone aandelen</u> |
|-------------------------------|----------------------------|
| Geplaatst op 1 januari 2015 | 3.970 |
| Mutatie(s) 2015 | - |
| Geplaatst op 31 december 2015 | <u>3.970</u> |

De mutaties van cumulatief preferente aandelen is als volgt gespecificeerd:

| | <u>Preferente Aandelen</u> |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Geplaatst op 1 januari 2015 | 2.998 |
| Mutatie(s) 2015 | - |
| Geplaatst op 31 december 2015 | <u>2.998</u> |

Mutaties in het eigen vermogen over 2015 zijn als volgt gespecificeerd:

| | Geplaatst kapitaal | Agio reserves | Overige reserves | Totaal |
|--|-----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| | € | € | € | € |
| Gewone Aandelen | 198.500 | 1.786.500 | (8.313.255) | (6.328.255) |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A | 15.400 | 1.380.225 | 29.200 | 1.424.825 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B | 30.450 | 2.683.407 | 53.157 | 2.767.014 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte C | 104.050 | 9.371.500 | 160.082 | 9.635.632 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte E | 32.000 | - | (32.000) | - |
| Beginbalans 1 januari 2015 | 380.400 | 15.221.632 | (8.102.816) | 7.499.216 |
| Mutaties 2015 | | | | |
| <i>Gewone Aandelen</i> | | | | |
| resultaat boekjaar | - | - | (1.771.553) | (1.771.553) |
| dotatie reserves | - | - | - | - |
| onttrekking reserves | - | - | - | - |
| <i>Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A</i> | | | | |
| terugbetaling kapitaal | - | - | - | - |
| dividend | - | - | - | - |
| vrijval statutaire reserve | - | - | - | - |
| resultaatbestemming 2014 | - | - | - | - |
| <i>Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B</i> | | | | |
| terugbetaling kapitaal | - | - | - | - |
| dividend | - | - | - | - |
| vrijval statutaire reserve | - | - | - | - |
| resultaatbestemming 2014 | - | - | - | - |
| <i>Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte C</i> | | | | |
| terugbetaling kapitaal | - | - | - | - |
| dividend | - | - | - | - |
| vrijval statutaire reserve | - | - | - | - |
| resultaatbestemming 2014 | - | - | - | - |
| Totaal Mutaties 2015 | - | - | (1.771.553) | (1.771.553) |
| | Geplaatst kapitaal | Agio reserves | Overige reserves | Totaal |
| Gewone Aandelen | 198.500 | 1.786.500 | (10.084.808) | (8.099.808) |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A | 15.400 | 1.380.225 | 29.200 | 1.424.825 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B | 30.450 | 2.683.407 | 53.157 | 2.767.014 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte C | 104.050 | 9.371.500 | 160.082 | 9.635.632 |
| Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte E | 32.000 | - | (32.000) | - |
| Eindbalans 31 december 2015 | 380.400 | 15.221.632 | (9.874.369) | 5.727.663 |

Preferente aandelen met een vast dividendpercentage met een cumulatief recht daarbij zijn onderworpen aan de bepalingen zoals opgenomen in RL (Richtlijnen voor de jaarverslaggeving) 290. Hierbij is met name de classificatie als eigen- of vreemd vermogen van belang. Deze economische definitie doet niets af aan de juridische status van het preferente aandeel. Door de directie is besloten om de preferente aandelen als eigen vermogen te classificeren (conform RL 290.810), omdat het risicoprofiel van de preferente aandelen feitelijke wezenskenmerken heeft van eigen vermogen.

Overzicht Intrinsieke waarde

| | <u>Deeluitgifte A</u> | <u>Deeluitgifte B</u> | <u>Deeluitgifte C</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Waarde Tranche *) | € 1.424.825 | € 2.767.014 | € 9.635.632 |
| Aantal (certificaat van) aandelen | 308 | 609 | 2081 |
| Intrinsieke waarde **) | € 4.626 | € 4.544 | € 4.630 |
| Aanpassing negatief eigen vermogen gewone aandelen | <u>(€ 2.702)</u> | <u>(€ 2.702)</u> | <u>(€ 2.702)</u> |
| Aangepaste intrinsieke waarde ***) | € 1.924 | € 1.842 | € 1.928 |

*) na definitieve resultaatbestemming 2015

**) Als gevolg van de gecumuleerde verliezen is een negatief eigen vermogen ontstaan op de gewone aandelen van € 8.099.808 (2014: € 6.328.255). 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 deeluitgiftes 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”.

5. Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden in het boekjaar is als volgt:

| | <u>31-12 2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Stand per 1 januari | 946.543 | 941.812 |
| Gecumuleerde aflossingspremie | 3.836 | 4.731 |
| Stand per 31 december | <u>950.379</u> | <u>946.543</u> |

De vastgoedobligaties zijn uitgegeven onder in hoofdzaak de volgende obligatievoorwaarden:

Looptijd (vanaf 2010) 10 jaar met de mogelijkheid om na 7 jaar vervroegd af te lossen;
 Vaste couponrente van 6,75 % (€ 400.000) en 5,75% (€ 500.000) per jaar;
 Verplichting tot betaling van een aflossingspremie op basis 50% van het CPI-prijsindexcijfer (reeks alle huishoudens) bij aflossing.

6. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

| | <u>31-12 2015</u> | <u>31-12 2014</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Crediteuren | - | 1.815 |
| Nog te betalen advieskosten | - | - |
| Nog te betalen accountantskosten | 11.000 | 8.000 |
| Overige kortlopende schulden | <u>40.998</u> | <u>47.183</u> |
| | <u>51.998</u> | <u>56.998</u> |

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Directievergoeding

Per 1 januari 2011 is besloten de vergoeding voor het voeren van de directie in VBI Winkelfonds NV vast te stellen op een bedrag van € 23.800 per jaar, jaarlijks geïndexeerd en inclusief BTW.

Koopverplichting cumulatief preferente aandelen

De vennootschap heeft zich verplicht in het kader van het open-end karakter van het fonds de (certificaten van) aandelen in te kopen op een vastgesteld tijdstip, te weten de zogenaamde Uitstapdatum (1 maart). De Uitstapprijs per (certificaat van) aandeel wordt op de Peildatum (zijnde 31 december van het jaar voorafgaand aan de Uitstapdatum) als volgt bepaald: de inleg op het Certificaat vermeerderd met, indien en voor zover van toepassing, niet uitgekeerde cumulatief preferente dividend op het Certificaat, tezamen gemaximeerd tot de intrinsieke waarde Certificaat verminderd met een renteaflslag en verminderd met een aflslag van 3% van de inleg op het Certificaat wegens te maken kosten met een minimum van € 100.

De Inkoopprijs van een (certificaat van) aandeel bij inkoop door en op initiatief van de Vennootschap wordt als volgt bepaald: de inleg op het Certificaat vermeerderd met, indien en voor zover van toepassing, niet uitgekeerde cumulatief preferente dividend op het Certificaat, tezamen gemaximeerd tot de Intrinsieke waarde Certificaat plus winstpremie (afhankelijk van de inleg op een Certificaat en het verloop van het CPI-prijsindexcijfer) voor de periode van emissie tot en met de datum van inkoop door de Vennootschap, een en ander conform de Specifieke voorwaarden van de Deeluitgifte waartoe het Certificaat behoort.

Rechten van cumulatief preferente aandelen.

Ultimo 2015 belooft het recht op dividend op de cumulatief preferente aandelen tot een bedrag van € 4.807.282 verdeeld over de verschillende deeluitgiftes als volgt:

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Cumulatief preferent dividend recht Deeluitgifte A | 437.287 | 350.060 |
| Cumulatief preferent dividend recht Deeluitgifte B | 988.197 | 791.443 |
| Cumulatief preferent dividend recht Deeluitgifte C | 3.381.798 | 2.698.511 |
| | <u>4.807.282</u> | <u>3.840.014</u> |

Ultimo 2015 belooft het recht op winstpremie op de cumulatief preferente aandelen tot een bedrag van € 914.099 verdeeld over de verschillende deeluitgiftes als volgt:

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| Winstpremie Deeluitgifte A | 189.443 | 176.185 |
| Winstpremie Deeluitgifte B | 186.800 | 173.696 |
| Winstpremie Deeluitgifte C | 537.856 | 493.850 |
| | <u>914.099</u> | <u>843.731</u> |

Recht op rente op de vastgoed obligaties welke niet zijn opgenomen in de balans)*

Ultimo 2015 is het recht op nog te ontvangen rente op de vastgoed obligaties naar aanleiding van de afspraken in augustus 2015 als volgt te specificeren:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| ND Winkels II BV | 696.000 | 464.000 |
| ND Winkels III BV | 507.380 | 357.998 |
| Orestes XI Vastgoed BV | 325.125 | 216.750 |
| Wieringerwaard Beleggingen BV | 696.045 | 428.302 |
| | <u>2.224.550</u> | <u>1.467.050</u> |

Recht op aflossingspremie op de vastgoed obligaties welke niet zijn opgenomen in de balans)*

Ultimo 2015 is het recht op nog te ontvangen aflossingspremie op de vastgoed obligaties naar aanleiding van de afspraken in augustus 2015 als volgt te specificeren:

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| ND Winkels II BV | 179.537 | 145.823 |
| ND Winkels III BV | 105.601 | 93.660 |
| Orestes XI Vastgoed BV | 102.457 | 91.589 |
| Wieringerwaard Beleggingen BV | 114.310 | 87.912 |
| | <u>501.905</u> | <u>418.984</u> |

*) 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 van Wieringerwaard Beleggingen. Kortom hier is sprake van een voorwaardelijk recht.

Toelichting op de onderscheidene posten van de winst- en verliesrekening

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------|---------|
| | € | € |
| 7. Financiële baten | | |
| Vaste financiële baten ND Winkels II BV | 232.000 | 232.000 |
| Vaste financiële baten ND Winkels III BV | 111.918 | 136.857 |
| Vaste financiële baten Orestes vastgoed XI BV | 102.000 | 102.000 |
| Vaste financiële baten Wieringerwaard BV | 251.282 | 226.343 |
| | 697.200 | 697.200 |
| | 2015 | 2014 |
| | € | € |
| 8. Bijzondere waardeverminderingen | | |
| Waardering vastgoedobligaties | (2.355.200) | 106.200 |
| | (2.355.200) | 106.200 |
| | 2015 | 2014 |
| | € | € |
| 9. Financiële lasten | | |
| Vaste financiële lasten obligatielening | 55.750 | 55.750 |
| Variabele financiële lasten obligatielening | 3.836 | 4.731 |
| | 59.586 | 60.481 |
| | 2015 | 2014 |
| | € | € |
| 10. Algemene bedrijfslasten | | |
| Directievergoeding | 26.775 | 25.927 |
| Raad van Advies | 4.815 | 4.185 |
| Stichting Administratie Kantoor | 4.840 | 4.840 |
| Accountantskosten | 10.304 | 9.335 |
| Overige algemene kosten | 7.233 | 5.523 |
| | 53.967 | 49.810 |

11. Personeel

De vennootschap heeft in 2015 geen bezoldigde werknemers in dienst.

12. Lopende Kosten Factor, voorheen Total Expense Ratio

De Lopende kosten factor (LKF) over het boekjaar is 0,82% (2014: 0,69%). De LKF heeft tot doel het kosten niveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Onder de totale kosten worden begrepen de algemene bedrijfslasten bestaande uit de directievergoeding en de algemene overige kosten. De transactiekosten, acquisitievergoeding en de rente kosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de emissiekosten. De kosten worden gerelateerd aan de gemiddelde omvang van het kapitaal van het fonds.

13. Transacties met direct belanghebbenden

Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds en de directie van de vennootschap hadden gedurende 2015 geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de vennootschap.

Amsterdam, 9 juni 2016

De directie,

Annexum Beheer BV

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 24 van de statuten van VBI Winkelfonds NV bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 24.1 tot en met 24.9 luidt als volgt:

- 24.1 Voor elk soort en reeks van aandelen kunnen aparte winstreserves, dividendreserves en agioreserves worden aangehouden die dezelfde aanduiding hebben als de soort en reeks van aandelen.
- 24.2 Uit de winst die in een boekjaar is behaald, wordt eerst zo veel mogelijk op elk preferent aandeel uitgekeerd een preferent dividend waarvan het bedrag gelijk is aan het percentage dat voorafgaand aan de uitgifte van een nieuwe reeks door de directie zal worden vastgesteld voor die betreffende reeks, berekend over de inleg op het betreffende preferente aandeel, met dien verstande dat het percentage voor de cumulatief preferente aandelen reeks A is vastgesteld op zes vijfentwintig/honderdste procent (6,25%). Het vast te stellen percentage kan per reeks verschillen. Preferente aandelen die niet reeds bij aanvang van een boekjaar waren geplaatst, delen slechts in de winst over dat boekjaar naar gelang van het gedeelte van het boekjaar dat zij zijn geplaatst. Indien in een boekjaar geen winst is gemaakt of de winst de uitkeringen aan de preferente aandelen niet geheel toelaat, wordt het tekort uitgekeerd ten laste van de winst over volgende boekjaren. De directie zal het vastgestelde percentage voor uitgifte van een nieuwe reeks aandelen openbaar maken door nederlegging ten kantore van het handelsregister.
- 24.3 De winst die overblijft na toepassing van artikel 24.2, staat ter beschikking van de algemene vergadering, met dien verstande dat het de algemene vergadering vrij staat te besluiten (een gedeelte van) de winst te reserveren ten behoeve van de houders van een bepaald soort aandelen. Indien de algemene vergadering niet voorafgaand aan of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de jaarrekening een besluit neemt tot bestemming van de winst die overblijft na toepassing van artikel 24.2, zal die winst worden gereserveerd.
- 24.4 De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigenvermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden en indien het een tussentijdse uitkering betreft, aan dit vereiste is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 2:105 lid 4 van het Burgerlijk wetboek. De vennootschap legt de vermogensopstelling ten kantore van het handelsregister neer binnen acht (8) dagen na de dag waarop het besluit tot uitkering wordt bekend gemaakt.
- 24.5 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 24.6 De directie kan besluiten tot uitkering van interim dividend met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.4.
- 24.7 De algemene vergadering kan op voorstel van de vergadering van gewone aandeelhouders en met inachtneming van het dienaangaande in artikel 24.4 bepaalde, besluiten tot uitkeringen op gewone aandelen ten laste van een reserve die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.
- 24.8 De vordering van de aandeelhouder tot uitkering op aandelen vervalt door een tijdsverloop van vijf (5) jaren.

24.9 Bij de berekening van het bedrag van enige uitkering op aandelen, tellen de aandelen in haar kapitaal die vennootschap houdt, niet mee.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Van het negatieve resultaat ná belasting over 2015 ad € 1.771.553 stelt de directie voor dit als volgt te bestemmen:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Resultaat na belasting | € (1.771.553) |
| Totaal voorgestelde bestemming | <u>(1.771.553)</u> |

Vooruitlopend op het daartoe te nemen besluit door de vergadering van aandeelhouders is het totaal voorgestelde bestemming 2015 toegevoegd aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben opdracht gekregen de in dit jaarrapport op bladzijde 8 tot en met bladzijde 24 opgenomen jaarrekening 2015 van VBI Winkelfonds N.V. te Amsterdam te controleren. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij (de directie) noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle, verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Vanwege de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van de oordeelonthouding", zijn wij echter niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons controleoordeel te kunnen baseren.

Onderbouwing van de oordeelonthouding

In de balans van de vennootschap zijn vastgoedobligaties opgenomen voor een bedrag van € 6.629.000. Deze zijn op een zodanige wijze gewaardeerd, dat rekening wordt gehouden met te verwachten kasstromen op deze obligaties. Bedoelde, in de toekomst te ontvangen kasstromen zijn afhankelijk van omstandigheden, waar de vennootschap geen enkele invloed op heeft. Deze worden namelijk geheel bepaald door vooral de bancaire financierders van de vennootschappen die de vastgoedobligaties hebben uitgegeven, alsmede door omstandigheden op de vastgoedmarkt nu en in de toekomst.

Of en in hoeverre deze omstandigheden zich zullen voordoen is door ons niet te toetsen. Als gevolg daarvan hebben wij niet kunnen vaststellen of er eventueel correcties noodzakelijk waren aangaande de nu gepresenteerde waarden van de vastgoedobligaties in de balans per 31 december 2015.

Oordeelonthouding betreffende de jaarrekening

Vanwege het belang van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf "Onderbouwing van de oordeelonthouding" zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons controleoordeel te kunnen baseren. Derhalve kunnen wij geen oordeel geven omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1

VBI Winkelfonds NV – Amsterdam

onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag , voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Nijmegen, 9 juni 2016

VWGNijhof registeraccountants

Th. Verwoert RA