

JAARVERSLAG 2020

Vastgoed Fundament Fonds



Inhoudsopgave

Algemene informatie.....	3
Verslag van de Directie over het jaar 2020	5
Jaarbericht 2020	13
Balans per 31 december 2020.....	13
Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 31 december 2020	14
Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2020	15
Toelichting op de jaarrekening	16
Algemeen	16
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	17
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	18
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	19
Toelichting op de balans.....	20
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	27
Overige gegevens.....	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32

Algemene informatie

Fonds

Vastgoed Fundament
Fonds N.V.
Strawinskylaan 485
Postbus 79032
1070 NB Amsterdam

Directie

Annexum Beheer B.V.
World Trade Center
Strawinskylaan 485
Postbus 79032
1070 NB Amsterdam

Administratie

Confia B.V.
Prins Hendriklaan 23
1075 AZ Amsterdam

Fiscaal adviseur

PricewaterhouseCoopers
Belastingadviseurs N.V.
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam

Juridisch adviseur

Loyens & Loeff N.V.
Fred. Roeskestraat 100
1076 ED Amsterdam

Beleggersadministratie

Nederlandsche Participatie
Exchange
Caballero Fabriek -
Saturnusstraat 60-75
2516 AH Den Haag

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam

Technisch adviseur

PVM Eindhoven B.V.
Beukenlaan 127
5616 VD Eindhoven

Beleggersgiro

St. Beleggersgiro VFF
World Trade Center
Strawinskylaan 485
Postbus 79032
1070 NB Amsterdam

Het Vastgoed Fundament Fonds is per 2 juli 2003 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34192410. Het Vastgoed Fundament Fonds is per 1 oktober 2003 operationeel geworden.

De beheerder van Vastgoed Fundament Fonds N.V., Annexum Beheer B.V., heeft een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van de Wet op het financieel toezicht.

De Directie werkt bij het realiseren en beheren van de beleggingen samen met een aantal adviseurs. Deze adviseurs worden geselecteerd op dezelfde hoge kwaliteitseisen die de Directie van het Vastgoed Fundament Fonds aan zichzelf stelt. Alleen op basis van kwaliteit en professionaliteit kan het vertrouwen van de belegger worden gerechtvaardigd en continuïteit worden gewaarborgd. In het beheer van de vastgoedobjecten die deel uitmaken van het direct vastgoed werd de Directie op technisch gebied bijgestaan door PVM Eindhoven B.V. De beleggersadministratie is sinds 1 januari 2013 uitbesteed aan Nederlandsche Participatie Exchange (NPEX) te Den Haag.

Doelstelling

De doelstelling van het Fonds is om particuliere en institutionele beleggers de mogelijkheid te bieden om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille, die op een overzichtelijke en adequate manier beheerd wordt. Middels dit actieve beleggingsbeleid zal worden gestreefd naar een zo hoog mogelijke dividenduitkering voor zover dit past binnen het financieringsbeleid en de financieringsvoorwaarden. Daarnaast wordt gestreefd naar een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die ten minste gelijke tred houdt met de inflatieontwikkeling.

Beleggingsbeleid

Om de doelstelling te verwezenlijken wordt gebruik gemaakt van het volgende beleggingsbeleid bij het opbouwen en beheren van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waarbij er binnen de eurozone kan worden belegd in de volgende beleggingscategorieën: Direct Vastgoed, Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en contanten, zoals in deze paragraaf nader omschreven. De kern van het beleggingsbeleid is het spreiden van de vastgoedbeleggingsportefeuille, waardoor het risico afneemt, en het zoveel mogelijk waarborgen van de liquiditeit van het Fonds.

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de volgende verhouding gehanteerd: het Direct Vastgoed (zoals in deze paragraaf nader omschreven) maakt circa 80% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille, de Beursgenoteerde Vastgoedaandelen (zoals in deze paragraaf nader omschreven) maken circa 20% uit van de vastgoedbeleggingsportefeuille. Bovendien is de Directie gerechtigd om, indien de marktomstandigheden naar haar oordeel daartoe aanleiding geven, een deel van de vastgoedbeleggingsportefeuille in contanten aan te houden. Op de datum van het Prospectus bestaat de gehele beleggingsportefeuille uit vastgoedobjecten als hieronder genoemd onder Direct Vastgoed. In de voorwaarden voor de Financiering is opgenomen dat voor aan- en verkopen en verhuurtransacties van Direct Vastgoed de instemming van de Financier vereist is. Dit belemmert de Directie in het actieve beheer van de beleggingsportefeuille.

Het staat de Directie vrij de weging van de vastgoedbeleggingsportefeuille aan te passen, waardoor de verhouding tussen Beursgenoteerde Vastgoedaandelen en Direct Vastgoed kan afwijken. Hierdoor is het mogelijk binnen het actieve vastgoedbeleggingsbeleid in te spelen op de ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten. Op de balansdatum van het Prospectus bestaat de gehele beleggingsportefeuille uit Direct Vastgoed. De waarde van de fondsactiva kunnen sterk fluctueren als gevolg van het beleggingsbeleid en de keuzes die de Directie daarin maakt.

Verlag van de Directie over het jaar 2020

Afgelopen jaar

In de jaarvergadering van april 2019 is besloten om de verkoop van het vastgoed en vereffening van het fonds voor te bereiden. In het jaarbericht over 2019 werd dit proces in meer detail beschreven. Tevens werd daarin vermeld dat de directie besloten had om, naar aanleiding van de tegengevallen biedingen op de portefeuille als geheel, verkoop van de portefeuille in delen te overwegen. Bij de directie leefde namelijk het gevoel dat door de grote diversiteit in de portefeuille de interesse vanuit de markt negatief werd beïnvloed.

De directie heeft daarom in het tweede kwartaal van 2020 de verkoop van de individuele objecten in gang gezet.

Vastgoedportefeuille

Annexum is actief met verschillende makelaars in gesprek gegaan om de objecten nader onder de aandacht te brengen, zodat zij hun netwerken konden aanboren bij het vinden van geïnteresseerde kopers. Om adviseurskosten te besparen is de makelaars verzocht zoveel mogelijk positie aan de aankopende kant in te nemen, maar is ze wel verzekerd, dat als ze geen positie bij koper konden verkrijgen, het fonds hun courtage zou betalen.

Tevens heeft de beheerder haar eigen netwerk gebruikt om kopers voor de objecten te vinden. In de tussentijd is het asset management van de individuele objecten volop gecontinueerd.

Tot eind 2020 hebben voornoemde inspanningen geresulteerd in de verkoop van 8 objecten. In het eerste kwartaal van 2021 zijn er daar nog 2 objecten bijgekomen, waardoor er momenteel nog slechts 2 objecten in het fonds resteren, te weten de Boumaboulevard (Euroborg) in Groningen en de Albert Plesmanweg (Waalschip) in Rotterdam.

Hieronder is de vastgoedportefeuille weergegeven met datum van verkoop van het object.

	Straat	Plaats	Verkoop- datum
1	De Molen 65-67	Houten	apr-20
2	Schepen Bierwischstraat 5	Arnhem	jul-20
3	Bakkenzuigerstraat 1	Almere	sep-20
4	De Brauwweg 74-82	Schiedam	okt-20
5	Gooimeer 8	Naarden	okt-20
6	Binnenwal 2-10	Nieuwegein	okt-20
7	Hogerwerf 8 - 10	Roosendaal	dec-20
8	Databankweg 20 - 22	Amersfoort	dec-20
9	Naritaweg 211	Amsterdam	feb-21
10	Transistorstraat 18	Almere	feb-21
11	Albert Plesmanweg 37K	Rotterdam	n.v.t
12	Boumaboulevard 63-109	Groningen	n.v.t

Per object uit het fonds kan het volgende worden opgemerkt:

1. Houten, De Molen: na voorheen in gebruik te zijn geweest als single-tenant kantoorgebouw, stond dit object sinds eind 2019 leeg. Vooral potentiële kopers met transformatie-ambities toonden interesse. In het 2de kwartaal van 2020 is dit object 12% boven taxatiewaarde verkocht aan een transformatie ontwikkelaar.
2. Arnhem, Schepen Bierwischstraat: dit kantoorgebouw, gedeeltelijk verhuurd aan diverse kleinschalige huurders ligt temidden van woningen en tegenover winkelcentrum Presikhaaf. De koper van dit object is dan ook voornemens om de verdiepingen, waar sprake was van veel leegstand, te transformeren naar

- appartementen en is daarover in overleg met de gemeente. Dit object is in het 3e kwartaal van 2020 5% onder taxatiewaarde verkocht.
3. Almere, Bakkenzuigerstraat: dit single-tenant gebouw, verhuurd aan de Rijksoverheid, is begin 3e kwartaal 2020 verkocht aan een particuliere belegger die het gebouw als belegging zal door exploiteren. De koopsom lag 3% boven taxatiewaarde.
 4. Schiedam, De Brauwweg: stroeve onderhandelingen met de zittende huurder van dit single-tenant gebouw in combinatie met hoge te verwachten investeringen in de gevel en de installaties maakten dat een snelle verkoop nagestreefd moest worden. De uiteindelijke koper bezit het buurpand en was derhalve bekend met het gebied, het pand en de huurder. De koopsom lag 4% onder de taxatiewaarde..
 5. Naarden, Gooimeer: tezamen met het gebouw aan de Binnenwal in Nieuwegein is dit object verkocht aan een particuliere belegger. Inmiddels is dit object alweer doorverkocht aan de koper die ook Amersfoort heeft gekocht. Deze partij heeft meer eigendommen aan het Gooimeer en wilde dit object ook te kopen maar bood aanvankelijk te laag. Het object is voor 4% boven taxatiewaarde verkocht.
 6. Nieuwegein, Binnenwal: er was veel interesse van partijen die het kantoor kansrijk achtten als transformatie object. Dit object is samen met het object in Naarden in één transactie verkocht aan dezelfde partij. De koper zal het gebouw als kantoor door exploiteren. Het object in Nieuwegein is in het 3de kwartaal van 2020 ook 4% boven taxatiewaarde verkocht.
 7. Roosendaal, Hogerwerf: deze bouwmarkt is verhuurd aan één gebruiker. De resterende huurtermijn was nog relatief kort en er bestond onduidelijkheid over de verlengingswensen van deze huurder. De uiteindelijke koper verhuurt elders eveneens aan deze huurder en nam dit risico in de hoop dat hij na aankoop tot een verlenging van het huurcontract zou kunnen komen. Dat is na verkoop uiteindelijk gelukt, zij het tegen een lagere huurprijs. De koopsom lag 4% onder de taxatiewaarde.
 8. Amersfoort, Databankweg: dit gemengde object bestaande uit een kantoortoren met een laagbouw bedrijfsruimte, is eind 2020 verkocht aan een particuliere belegger met een omvangrijke vastgoedportefeuille. Dit object had reeds te maken met flink wat leegstand (ca. 29%), die aanzienlijk toenam tot bijna 50% toen één van de twee resterende huurders per eind oktober 2020 opzegde. De verhuur is lastig, want er is weinig vraag en veel concurrerend aanbod in de directe omgeving. Uiteindelijk is dit object 4% onder taxatiewaarde verkocht.
 9. Amsterdam, Naritaweg: dit pand is in het 1ste kwartaal van 2021 circa 14% onder taxatiewaarde verkocht. De verklaring voor deze grote afwijking is dat de taxateur er van uitging dat de (nieuwe) eigenaar zou heronderhandelen of de huurcontracten zou opzeggen om zo de markthuur te realiseren. Deze ligt ver boven de huidige huur. De matige marktvaart en de gevolgen van Covid-19 voor de kantorenmarkt weerhouden echter iedere eigenaar er van in de huidige omstandigheden een huurder als Staatsbosbeheer op te zeggen.
 10. Almere, Transistorstraat: dit gebouw stond reeds lange tijd leeg. Verhuur- en verkoopinspanningen hadden tot dusver weinig resultaat, tot begin 2021. Met behulp van de ingeschakelde makelaar is dit object, waarin aanzienlijk moet worden geïnvesteerd in zowel het exterieur als in de installaties in het 1ste kwartaal van 2021 verkocht aan een jonge, ondernemende belegger die het kantoorgebouw na een grondige renovatie hoopt te kunnen verhuren dan wel verkopen aan een eigenaar-gebruiker. Door de slechte staat waarin het gebouw verkeerde is er bij verkoop wel een boekverlies geleden van 45%.
 11. Rotterdam, Albert Plesmanweg: nadat de erfpachtperiode (Havenbedrijf Rotterdam) was verlengd van nog slechts 4 jaar naar 29 jaar, zijn verschillende makelaars benaderd om kopers aan te dragen, tot op heden zonder resultaat. De onderhandelingen met een buitenlandse partij die een kansrijke bieding van van € 5.525.000 (10% onder taxatiewaarde) had uitgebracht, zijn helaas spaak gelopen op grond van de, in zijn beleving, ongunstige verhouding kantoor-/bedrijfsruimte (50%/50%). Overige ontvangen prijsindicaties lagen ver onder taxatiewaarde en zijn daarom bij voorbaat afgewezen. Er kijken nog drie partijen naar dit object.
 12. Groningen, Boumaboulevard: vanuit de markt is niet tot nauwelijks interesse in koop van dit object. Het object kampt met aanzienlijke leegstand (ca. 30%). De kantorenmarkt van Groningen is daarnaast beperkt. Euroborg is lastig vindbaar. Bepaalde delen van het gebouw missen daglicht waardoor de bruikbaarheid van de units te wensen overlaat. De verwachting is dat er aanzienlijke incentives nodig zijn bij verhuur. De markthuur ligt ver onder de contractuur. Gedurende 2020 hebben 2 van de 9 huurders

opgezegd. Een derde huurder heeft te kennen gegeven een deel van de gehuurde ruimte te willen teruggeven. Tegelijkertijd heeft een zittende huurder uitgebreid en is er begin 2021 een nieuwe huurder (voor 53 m² vvo) aangetrokken die verdere uitbreiding overweegt. Annexum verwacht op korte termijn grote investeringen in de installaties en het aantrekkelijk maken van het gebouw te moeten doen.

Voor de objecten in Rotterdam en Groningen zal de directie de komende periode, in samenspraak met de participanten uit het fonds, een nadere afweging maken tussen behoud van deze 2 objecten in het fonds danwel verkoop van ook deze laatste 2 objecten. De (financiële) consequenties van elk van de twee scenario's zullen daarbij voor de participanten inzichtelijk worden gemaakt opdat tot een weloverwogen keuze gekomen kan worden.

Duurzaamheidsbeleid

In het beleggingsbeleid van de fondsen bij Annexum speelt duurzaamheid een grote rol. Mede door het klimaatakkoord van Parijs en de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties, willen wij hierop anticiperen. Daarnaast zijn er en komen er ook vanuit (Europese) regelgeving meer verplichting op dit vlak voor zowel vastgoedeigenaren als voor vastgoedinvesteerders. Om genoemde redenen en ook vanuit intrinsieke motivatie willen wij de beleggers nadrukkelijker informeren over dit onderwerp.

Afgelopen jaren heeft het fonds indien mogelijk geïnvesteerd in diverse maatregelen om de duurzaamheid van de diverse objecten te verbeteren, zoals bijvoorbeeld betere isolering van de gevels door het aanbrengen van HR ++ glas, verlichting door middel van LED, het plaatsen van zonnepanelen op het dak, verbeteren van verwarmings-/koelinstallaties. Het effect hiervan op de waarde wordt door de taxateur eveneens meegenomen in de waardering. Tevens draagt het hergebruik van voormalig kantoorgebouwen op zichzelf al bij aan de duurzaamheid van onze gebouwde omgeving.

Resultaat

Het nettoresultaat bedraagt over 2020 € 3,9 miljoen negatief (2019: € 2,4 miljoen positief). Het negatieve resultaat is met name het gevolg van de negatieve waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Als gevolg van de COVID-19 pandemie wordt de kantorenmarkt geraakt. De huurprijzen, bruto aanvangsrendementen maar ook de inbaarheid van de huurvorderingen staan onder druk.

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	2.936.710	3.645.524
Overige opbrengsten	(50.583)	24.169
Exploitatiekosten direct vastgoed	(1.292.748)	(1.254.208)
Beheerkosten	(385.686)	(428.611)
Overige kosten	(243.030)	(152.515)
Exploitatieresultaat	964.663	1.834.359
Rentelasten (exclusief amortisatie financieringskosten)	(1.224.867)	(1.026.229)
Direct beleggingsresultaat	(260.204)	808.130
Indirect beleggingsresultaat	(3.652.094)	1.542.328
Nettoresultaat	(3.912.298)	2.350.458

Het direct beleggingsresultaat bedraagt over het jaar 2020 € 0,3 miljoen negatief (2019: € 0,8 miljoen positief).

De huuropbrengsten zijn lager dan vorig jaar door verkopen van de diverse objecten in het afgelopen jaar. De bezettingsgraad van 73% is per eind 2020 is door de verkopen eveneens gedaald. De exploitatiekosten zijn hoger dan vorig jaar als gevolg van hogere leegstandskosten en afrekening servicekosten. De rentelasten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen in verband met de door de financier in rekening gebrachte boeterente en exit fee als gevolg van het vervroegd aflossen van de financiering.

Het indirecte beleggingsresultaat heeft hoofdzakelijk betrekking op de negatieve gerealiseerde en ongerealiseerde herwaardering van het vastgoed. Hieronder is het indirect resultaat uiteengezet.

	2020	2019
	€	€
Verkoopresultaat (vastgoedportefeuille)	(798.000)	-
Verkoopkosten	(478.430)	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen (vastgoedportefeuille)	(1.776.898)	1.880.558
Afschrijvingen lease incentives	(357.487)	(101.856)
Amortisatie financieringslasten	(241.279)	(236.375)
Indirect beleggingsresultaat	(3.652.094)	1.542.327

Van intrinsieke waarde naar verkoopwaarde

Het vastgoed wordt in de jaarrekening gewaardeerd op basis van de laatst beschikbare taxatiewaarde (peildatum 1 december 2020). De taxatiewaarden voor de objecten in Almere en Rotterdam zijn aangepast naar de in februari 2021 ontvangen verkoopprijs. Gelet op de hoogte van de ontvangen biedingen van de laatste twee objecten in de portefeuille moeten wij constateren dat de taxatiewaarde van deze twee panden meer dan 20% hoger is dan het, tot nu toe ontvangen, beste bod op deze twee objecten.

Op basis van het hoogste ontvangen bod op deze twee objecten betekent dit een afwaardering van ruim € 2 miljoen. Hieronder hebben wij een analyse toegevoegd wat de verkoopopbrengst per certificaat dan zou zijn, daarnaast hebben we voor de verkoopwaarde ook de afwikkelingskosten (ad € 1,4 miljoen) voorzien. Ons inziens is daarmee € 0,74 een reële schatting van de waarde per certificaat bij verkoop. Deze inschatting van de waarde van de portefeuille wordt bevestigd door de ontvangen biedingen en door de onderhandelingen over de huur van leegstaande ruimte door geïnteresseerde partijen.

	Eigen vermogen	Per certificaat
	€	€
Waardering op basis van Intrinsieke waarde 31 december 2020	13.265.736	1,00
Afwaardering vastgoed ten opzichte van laatste taxatiewaarde	-2.010.000	-0,15
<u>Indicatiekosten bij afwikkeling/verkoop:</u>		
Begeleidingsvergoeding	-421.500	-0,03
Exit fees financieringen	-132.090	-0,01
Boeterente vervroegd aflossen	-132.090	-0,01
Versnelde amortisatie geactiveerde financieringskosten	-470.389	-0,04
Verwachte verkoopkosten	-140.500	-0,01
Onvoorzien	-70.250	-0,01
	-1.366.818	-0,10
Waardering op basis van verkoopwaarde	9.888.918	0,74

Obligatie

In 2019 is voor € 2,2 miljoen aan obligatiegelden opgehaald. De uitgifte van de lening is gesloten in verband met het besluit om de verkoop van het fonds vastgoed voor te bereiden. Op de obligatie wordt een all-in rente van 7,5% (6,5% vast en 1,0% aflossingspremie) op jaarbasis vergoed. In 2020 is de obligatie voor een bedrag van € 1,2 miljoen afgelost, waardoor er een bedrag van € 1 miljoen resteert.

Op 1 maart 2021 is de resterende obligatie volledig afgelost met de verkoopopbrengsten van het vastgoed.

Financiering

De convenanten op de financiering stonden onder druk door de opzeggingen van grote huurders in Houten en Groningen. Als gevolg van de verkoopstrategie hebben we de geen overschrijdingen van de convenanten gezien en is het exit-scenario met de financier besproken. Begin 2021 zijn er afspraken met de hypothecaire financier gemaakt om het resterende lening bedrag op 16 februari 2021 volledig af te lossen.

Kerncijfers

	2016	2017	2018	2019	2020
	€	€	€	€	€
Totaal activa *	40.757.474	41.622.714	42.221.973	44.809.894	27.794.138
Vreemd vermogen	28.184.233	28.210.506	25.562.153	26.219.381	14.528.402
Eigen vermogen *	12.573.241	13.412.208	16.659.819	18.510.277	13.265.736
Direct resultaat	(877.359)	(609.529)	1.023.998	808.130	(260.204)
Indirect resultaat	(713.380)	1.163.819	2.223.613	1.542.327	(3.652.094)
Beleggingsresultaat	(1.590.739)	554.290	3.247.611	2.350.458	(3.912.298)
Bruto huuropbrengst	4.055.037	3.986.957	3.969.514	3.645.524	2.936.710
Uitstaande participaties	13.490.226	13.777.778	13.777.778	13.322.405	13.322.405
Intrinsieke waarde per participatie *	0,93	0,97	1,21	1,38	1,00
Verkoopwaarde per participatie				0,77	0,74
Dividend per participatie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10

* Deze cijfers zijn gebaseerd op going concern en de waarderinggrondslagen zoals opgenomen in de jaarrekening.

Dividend

Over 2020 is € 0,10 dividend per participatie uitgekeerd.

Vennootschapsbelasting

De vennootschap heeft te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij de bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Als gevolg van emissies door het Vastgoedfonds in voorgaande jaren alsmede door reguliere verhandelbaarheid, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%. Als gevolg daarvan zijn de verliezen niet meer verrekenbaar.

Intern beheersingssysteem

De Directie heeft gedurende het afgelopen boekjaar verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (w.o. de Wet op het financieel Toezicht). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Vastgoed Fundament Fonds N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen. Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2020 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloningsbeleid

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de Directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden, zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.myannexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer B.V. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest B.V.	'Identified staff' in senior managementfuncties	'Identified staff' buiten senior managementfuncties
Aantal medewerkers (gemiddelde over 2020)	31	4	0
Beloning	€	€	€
Totaal vaste beloning over 2020	2.568.025	544.121	0
Totaal variabele beloning over 2020	494.885	152.322	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Beheer B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- De leden van de Directie van de Beheerder; en
- Medewerkers die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 tweede lid onder a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) melden wij het volgende: geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

De Directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee heren. Bij toekomstige benoemingen wordt gestreefd naar, daar waar mogelijk, een evenwichtige bezetting.

Gedurende het jaar 2020 (2019: 0) waren er geen werknemers in dienst van Vastgoed Fundament Fonds N.V.

Risicomanagement

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt en toont daarmee tevens de risicobereidheid, hetgeen ingaande 2015 op basis van RJ 400 ook dient te worden toegelicht.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2020	Verwacht risico 2021*
Financieringsrisico	LTV Eind 2019 < 78% Eind 2020 < 76%	Ja	Investering in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurder te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico (kostenrisico)	Debt Yield jaar 1 en 2 > 8,5% jaar 3 > 9,0% jaar 4 en 5 > 9,5%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Gemiddeld	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Tijdig anticiperen op rentevervaldatum financiering door contact met financier(s)	Laag	Laag
Fonds specifiek risico	Cash-Flow planning	Ja	Analyse per halfjaar om de objecten te behouden of te verkopen (hold/sell-analyse)	Gemiddeld	Gemiddeld
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS-certificering	Gemiddeld	Gemiddeld
Leegstandsrisico	Leegstand < 50%	Ja	Actief beheer objecten	Gemiddeld	Gemiddeld
Debiteurenrisico (kredietrisico)	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Gemiddeld	Gemiddeld
Verkoopontwikkeling	Gemiddelde looptijd van contracten	Ja	Actief beheer van de huurdersportefeuille door Asset Managers	Gemiddeld	Gemiddeld

*De COVID-19 pandemie is meegenomen in de risico verwachting voor 2021.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. Wel blijft het van belang continu actief te blijven monitoren en bij te sturen. Ter beheersing van de risico's is door de beheerder in december 2020 een prognose opgesteld, inclusief liquiditeitsprognose en toetsing van de convenanteisen. Op het laatste toetsingsmoment heeft het Fonds, 15 februari 2021, een volledige aflossing gedaan op de hypothecaire schuld.

Markt- en waarderingsrisico

De kantorenmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand in de portefeuille.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer B.V. identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagementmonitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Vastgoed Fundament Fonds N.V. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2020 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord.

Annexum Beheer B.V. zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de Directie van Annexum Beheer B.V., en aan de AIFMD-vereisten. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

Verwachtingen

De directie heeft in het tweede kwartaal van 2020 de verkoop van de individuele objecten in gang gezet. Per eind december 2020 resteren er nog 4 objecten in de portefeuille, waarvan 2 objecten in februari 2021 aan de kopers zijn geleverd. De komende periode zal de directie, in samenspraak met de participanten uit het fonds, een nadere afweging maken tussen behoud van de resterende 2 objecten in het fonds danwel verkoop van ook deze laatste 2 objecten. De (financiële) consequenties van elk van de twee scenario's zullen daarbij voor de participanten inzichtelijk worden gemaakt zodat een weloverwogen keuze kan worden gemaakt.

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2021 onzeker. De gevolgen van de COVID-19 pandemie zijn per economische sector, per assets class en per huurder erg verschillend. In eerste instantie lijken de kantoren geraakt te worden door de gevolgen van de pandemie. Als gevolg van de verkopen van de vastgoedobjecten zijn met de verkoopopbrengsten de hypothecaire financiering en de obligatie volledig afgelost. Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor het komende jaar positief.

Amsterdam, 9 april 2021

De Directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J.P.M.G. Grevers

Jaarbericht 2020

Balans per 31 december 2020

(voor winstbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
Activa	Ref.	€	€
Beleggingen			
Direct vastgoed	1	19.085.000	41.480.435
Vorderingen			
Lease incentives	2	-	349.565
Debiteuren	3	225.745	43.332
Overige vorderingen en overlopende activa	4	201.803	571.134
		427.548	964.031
Overige activa			
Liquide middelen	5	8.281.590	2.365.428
Totale activa		27.794.138	44.809.894
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst en gestort kapitaal	6	137.798	137.798
Agioreserve	7	50.196.118	50.196.118
Herwaarderingsreserve	8	-	780.670
Overige reserves	9	(33.155.882)	(34.954.767)
Onverdeeld resultaat	10	(3.912.298)	2.350.458
		13.265.736	18.510.277
Langlopende schulden	11	-	24.983.333
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden	11	12.738.582	524.380
Obligatie	11	1.000.000	-
Crediteuren		62.511	103.370
Belastingen	13	58.877	83.423
Vooruitontvangen huur		97.343	139.313
Overige kortlopende schulden	14	571.089	465.798
		14.528.402	1.316.284
Totale passiva		27.794.138	44.809.894

Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 31 december 2020

		1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	Ref.	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		2.936.710	3.645.524
Afschrijvingen lease incentives	2	(357.487)	(101.856)
Overige opbrengsten	16	(50.583)	24.169
Exploitatiekosten direct vastgoed	17	(1.292.748)	(1.254.208)
		1.235.891	2.313.629
Waardeverandering van beleggingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen direct vastgoed		(1.276.430)	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen direct vastgoed	18	(1.776.898)	1.880.558
		(3.053.327)	1.880.558
Som der bedrijfsopbrengsten		(1.817.436)	4.194.187
Beheerkosten	19	385.686	428.611
Rentelasten	20	1.466.146	1.262.604
Overige kosten	21	243.030	152.514
Som der bedrijfslasten		2.094.862	1.843.729
Resultaat voor belastingen		(3.912.298)	2.350.458
Belastingen	22	-	-
Nettoresultaat		(3.912.298)	2.350.458

Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2020

		1 januari 2020 31 december 2020	1 januari 2019 31 december 2019
	Ref.	€	€
<i>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</i>			
Resultaat na belastingen		(3.912.298)	2.350.458
Verstrekke lease incentives	2	(7.922)	(12.245)
Afschrijvingen lease incentives	2	357.487	71.650
Gerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	1.276.430	-
Ongerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	1.776.898	(1.850.352)
Afschrijving geactiveerde financieringskosten	11	241.279	236.375
Mutatie kortlopende vorderingen		186.918	(52.383)
Mutatie kortlopende schulden		(2.082)	5.313
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(83.293)	748.816
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Investeringen in direct vastgoed	1	(91.462)	(179.053)
Verkopen direct vastgoed	1	19.433.570	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		19.342.108	333.388
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Aflossing op de hypotheek		(10.810.410)	(172.500)
Aflossing op obligatielening	12	(1.200.000)	700.000
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(1.332.243)	-
Inkoop aandelen		-	(500.000)
Geactiveerde financieringskosten	12	-	(31.725)
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten		(13.342.653)	232.150
Netto kasstroom		5.916.162	565.538
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		2.365.428	1.799.890
Geldmiddelen per 31 december		8.281.590	2.365.428
Toename/(afname) geldmiddelen		5.916.162	565.538

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van het Vastgoed Fundament Fonds N.V. ('het Fonds'), statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan uit het beleggen van vermogen in een vastgoedbeleggingsportefeuille (zowel direct als indirect) met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Fiscale status

De directie van het Vastgoedfonds heeft besloten om met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling te verlaten. Het opgeven van het regime en de fiscale gevolgen daarvan zijn afgestemd met de Belastingdienst.

Als gevolg van de beslissing van de directie wordt het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van 1 januari 2012 belast tegen het statutaire vennootschapsbelastingtarief (thans 25% over de winst boven EUR 200.000 en 16,5% over de winst tot EUR 200.000: het tarief over de eerste schijf worden verlaagd met 1,5% 2021 waarbij de grens van de eerste schijf wordt verhoogd naar EUR 245.000. Echter, doordat de marktwaarde van de onroerende zaken aanzienlijk in waarde is gedaald, moet het Vastgoedfonds de onroerende zaken fiscaal op de lagere bedrijfswaarde waarderen. Deze afwaardering resulteert in een aanzienlijk bedrag aan fiscale verliezen die in beginsel kunnen worden verrekend met belastbare winsten uit de negen volgende jaren. Als gevolg van de beschikbare verliezen, grotendeels als gevolg van de afwaardering, wordt er de komende jaren geen belastinglast verwacht op het niveau van het Vastgoedfonds. De fiscale afwaardering van de onroerende zaken met de fiscale verliezen tot gevolg, alsmede de herfinanciering van het Vastgoedfonds die in 2015 heeft plaatsgevonden zijn met de Belastingdienst afgestemd.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Door emissies door het Vastgoedfonds alsmede door reguliere verhandelbaarheid in voorgaande jaren, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%.

Covid-19

Vastgoed Fundament Fonds N.V. heeft ook te kampen met de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Omdat het fonds gestart is met de verkoop van het vastgoed, is met de verkoopopbrengst van het vastgoed de hypothecaire financiering en obligatie, per 1 maart 2021, volledig afgelost. Het fonds is financieel gezond en kan haar activiteiten nagenoeg ongestoord voortzetten. De resterende huurders, die door de COVID-19 maatregelen zijn geraakt, zijn en worden actief benaderd en in overleg worden afspraken gemaakt. Dit heeft geresulteerd in afspraken met de huurders inzake betalingsregelingen. De effecten van COVID-19 (voor zover bekend) zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening en in de waarderingen van de vastgoedbeleggingen. De directie gaat er van uit dat de huurders geen betalingsproblemen zullen ondervinden. Als gevolg van Covid-19 is er wel sprake van een schattingsonzekerheid in de waardering van het vastgoed. Echter zijn de financiële gevolgen van de COVID-19 pandemie voor de lange termijn niet te kwantificeren.

Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds is erop gericht een gestaag groeiende dividenduitkering te realiseren, alsmede een waardegroei van de vastgoedbeleggingsportefeuille die gelijke trend houdt met de inflatieontwikkeling. Hierbij wordt het risico zoveel mogelijk gespreid. Om deze doelstellingen te realiseren belegt het Fonds in zorgvuldig geselecteerd direct vastgoed en in beursgenoteerde vastgoedfondsen, vastgoedobligaties en contanten. Het Fonds belegt alleen in de eurozone, om valutarisico uit te sluiten.

Als richtlijn voor de opbouw en het beheer van de portefeuille wordt de verhouding ca. 80% direct vastgoed en ca. 20% beursgenoteerde vastgoedaandelen gehanteerd. Het staat de Directie vrij om de verhouding tussen direct vastgoed, beursgenoteerde vastgoedaandelen zodanig te wijzigen dat er kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de verschillende vastgoedmarkten. Voor een complete beschrijving van het beleggingsbeleid wordt verwezen naar het prospectus. Direct vastgoed bestaat uit objecten in diverse sectoren van de vastgoedmarkt op goede locaties, welke middels (middel)langjarige huurcontracten verhuurd zijn aan solide huurders. Door de acquisities te spreiden over verschillende sectoren in het vastgoed, locaties en huurders die in verschillende branches werkzaam zijn, wordt het risico beperkt. De aankopen in het direct

vastgoed vinden plaats na een door de Directie verricht uitgebreid due diligence onderzoek. De beleggingscategorie beursgenoteerde vastgoedaandelen bestaat uit aandelen en participaties in vastgoedondernemingen die een notering in euro hebben aan een officiële Europese effectenbeurs. Per 31 december 2020 bestaat de beleggingsportefeuille uitsluitend uit vastgoedobjecten in Nederland.

Valutabeleid

Het Fonds belegt uitsluitend in de Eurozone. De functionele en economische valuta zijn gelijk (euro).

Rentebeleid

De Directie kan door middel van het afsluiten van financieringen met verschillende looptijden de rentekosten en het risicoprofiel van de financieringen beïnvloeden. De Directie is gerechtigd om met behulp van financiële instrumenten (derivaten) de renterisico's te beperken.

Uitkeringsbeleid

Indien mogelijk wordt de voor uitkering beschikbare winst in de vorm van dividend uitgekeerd.

Handelsmethodiek

Het Fonds is in het verleden gestructureerd als (semi) open-end fonds. Sindsdien heeft de AFM haar interpretatie van het begrip open-end gewijzigd en heeft de AFM hiervoor nadere regels vastgesteld. Onder open-end wordt nu nog uitsluitend verstaan een beleggingsfonds dat deelnemingsrechten inkoop en deze inkoop slechts onder bijzondere, door de AFM omschreven omstandigheden, mag opschorten. De gewijzigde opstelling van de AFM heeft tot gevolg dat het Fonds niet langer als (semi) open-end fonds wordt voortgezet, maar als closed-end.

Voorheen werd de handelskoers van het Fonds op handelsdagen berekend en gepubliceerd. Dit was de handelskoers waartegen het Fonds aandelen inkoopt en uitgaf. Omdat er (voorlopig) geen dagelijkse inkoop- en uitgifte plaatsvindt, is het doel van de handelskoers veranderd. Per 1 januari 2013 dient de handelskoers (welke gebaseerd is op de intrinsieke waarde) als richtlijn voor de waarde van een aandeel, ten behoeve van de secundaire markt op NPEX. Op NPEX vindt de prijsvorming plaats tussen beleggers onderling. De transactiewaarde die via NPEX wordt gerealiseerd kan dus (significant) afwijken van de handelskoers. Door het gewijzigde doel van de handelskoers wordt de frequentie waarmee de handelskoers wordt gepubliceerd teruggebracht naar eenmaal per kwartaal.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden, alsmede rentederivaten. Voor de grondslagen van deze primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Schattingen

Bij de opmaak van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingen gehanteerd. Deze schattingen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen en rentederivaten. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen. De waardering van de rentederivaten is voornamelijk afhankelijk van de toekomstige renteontwikkeling.

Beleggingen

Direct vastgoed

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door

middel van interne en/of externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De extern uitgevoerde taxaties maken gewoonlijk gebruik van de huurwaardekapitalisatie methode, ondersteund door de DCF-methode. Bij de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. Bij de DCF-methode vindt de waardering plaats tegen de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud, incentives en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de posten van de balans noot 1. Direct vastgoed.

Ongerealiseerde waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord. Voor deze ongerealiseerde waardeveranderingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. De dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de overige reserves of de agioreserves.

Vastgoedobligaties

De waardering van vastgoedobligaties vindt plaats tegen de reële waarde. (On)gerealiseerde waardeveranderingen van obligaties worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien geen marktnotering beschikbaar is, dan vindt waardering plaats tegen de benaderde marktwaarde op basis van een intern waarderingsmodel. Hierbij wordt rekening gehouden met de rente voor vergelijkbare instrumenten en de specifieke kenmerken (zoals debiteurenrisico) van de betreffende belegging. Voor positieve waardeveranderingen inzake niet-genoteerde vastgoedobligaties wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De verstrekte lease incentives worden geactiveerd en afgeschreven over de looptijd van het desbetreffende huurcontract.

Eigen vermogen

De mutaties in de wettelijke en herwaarderingsreserve worden gevormd ten laste of ten gunste van de agio- of overige reserves.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties, de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de over de verslagperiode aan de huurders in rekening gebrachte huren rekening houdend met de afschrijving van lease incentives.

Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten worden zowel het dividend in contanten als de niet in contanten uitgekeerde dividenden verantwoord alsmede de rentebaten op de obligatiebeleggingen en ontvangen afkoopsommen bij tussentijdse beëindiging van huurcontracten.

Exploitatiekosten direct vastgoed

Onder exploitatiekosten worden de direct met de exploitatie van de vastgoedobjecten samenhangende kosten zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen en onroerendezaakbelastingen opgenomen. Initiële directe kosten, niet zijnde verkoopkosten, gemaakt om huurcontracten af te sluiten of te verlengen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht op het moment van ingaan van het betreffende huurcontract.

Beheerkosten

Onder de beheerkosten wordt de directievergoeding opgenomen.

Overige kosten

Onder overige kosten zijn onder andere opgenomen: kosten verbonden aan administratief en financieel beheer van beleggingsrekeningen, kosten van de financiële en beleggingsadministratie gevoerd door de Kas Bank; kosten voor publiciteit, drukwerk, accountant, juridische, fiscale en overige adviezen, informatieverstopping en toezichtkosten.

Belastingen

De directie van het Vastgoedfonds heeft besloten om met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling te verlaten. Het opgeven van het regime en de fiscale gevolgen daarvan zijn afgestemd met de Belastingdienst.

Als gevolg van de beslissing van de directie wordt het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van 1 januari 2012 belast tegen het statutaire vennootschapsbelastingtarief (thans 25% over de winst boven EUR 200.000 en 20% over de winst tot EUR 200.000 : beide tarieven worden verlaagd met 1% in 2020 en met 1,5% in 2020 en 2021 wat per 2021 resulteert in tarieven van respectievelijk 21% over de winst boven EUR 200.000 en 16% over de winst tot EUR 200.000). Echter, doordat de marktwaarde van de onroerende zaken aanzienlijk in waarde is gedaald, moet het Vastgoedfonds de onroerende zaken fiscaal op de lagere bedrijfswaarde waarderen. Deze afwaardering resulteert in een aanzienlijk bedrag aan fiscale verliezen die in beginsel kunnen worden verrekend met belastbare winsten uit de negen volgende jaren. Als gevolg van de beschikbare verliezen, grotendeels als gevolg van de afwaardering, wordt er de komende jaren geen belastinglast verwacht op het niveau van het Vastgoedfonds. De fiscale afwaardering van de onroerende zaken met de fiscale verliezen tot gevolg, alsmede de herfinanciering van het Vastgoedfonds die in 2015 heeft plaatsgevonden zijn met de Belastingdienst afgestemd.

Zie voor een verdere toelichting op de belastingen noot 22 Belastingen op pagina 27.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Kasstromen uit hoofde van mutaties in direct vastgoed zijn verantwoord onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Mutaties in het Fondsvermogen en uit hoofde van financiering, waaronder begrepen ontvangen en betaalde interest, zijn verantwoord onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt, zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht.

Toelichting op de balans

1. Direct vastgoed

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	41.480.436	39.420.824
Investeringen	91.462	179.053
Verkoop direct vastgoed	(19.433.570)	-
Gerealiseerde waardeveranderingen	(1.276.430)	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.776.898)	1.880.558
Boekwaarde per balansdatum	19.085.000	41.480.435
Lease incentives	-	349.565
Reële waarde	19.085.000	41.830.000

Het vastgoed wordt in de jaarrekening gewaardeerd op basis van de laatst beschikbare taxatiewaarde (peildatum 1 december 2020). De taxatiewaarde voor de objecten in Almere en Rotterdam zijn aangepast naar de in februari 2021 ontvangen verkoopprijs.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar gewaardeerd. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties.

De externe taxaties in 2020 zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoed- beleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreisen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering is gemiddeld 8,35%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden, alsmede pandrecht op Prioriteits aandelen, pandrecht op huurinkomsten, verzekeringspenningen en bankrekeningen.

2. Lease incentives

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	349.565	439.176
Verstrekingen	7.922	12.245
Afschrijvingen	(357.487)	(101.856)
Stand per balansdatum	-	349.565

De lease incentives, verstrekte huurkortingen bij het verlengen of vernieuwen van huurcontracten, zijn in 2020 door de verkopen volledig afgeschreven.

3. Debiteuren

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Huurdebiteuren	284.745	77.332
Voorziening oninbare debiteuren	(59.000)	(34.000)
Stand per balansdatum	225.745	43.332

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan één jaar. Er is geen rente van toepassing.

4. Overige vorderingen en overlopende activa

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Nog te ontvangen servicevergoedingen	104.773	551.256
Overige vorderingen en overlopende activa	97.032	19.878
Stand per balansdatum	201.805	571.134

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. Er wordt geen rente berekend over de vorderingen en overlopende activa.

5. Liquide middelen

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Bankrekening	8.281.590	2.365.428
Stand per balansdatum	8.281.590	2.365.428

De liquide middelen staan niet ter vrije beschikking van het Fonds.

De liquide middelen zijn per 31 december 2020 toegenomen door de ontvangsten uit verkoop van de vastgoedbeleggingen. Deze gelden worden op 16 februari 2021 afgelost op de hypothecaire financiering.

6. Geplaatst en gestort kapitaal

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Prioriteitsaandelen (€ 10 nominaal)	20	20
Gewone aandelen (€ 0,01 nominaal)	137.778	137.778
Stand per balansdatum	137.798	137.798
<u>Aandelen</u>		
Stand per begin boekjaar	137.798	137.798
Mutatie aandelenkapitaal	-	-
Stand per balansdatum	137.798	137.798

De gewone aandelen zijn via de Stichting Beleggersgiro VFF gecertificeerd. De certificaten van aandelen zijn in handen van de participanten. De vennootschap keert via haar aandeelhouder Stichting Beleggersgiro VFF aan de participanten (stock)dividend uit.

De beide prioriteitsaandelen welke deel uitmaken van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap worden gehouden door Annexum Invest B.V. De prioriteit dient haar goedkeuring te verlenen aan besluiten tot aandelenuitgifte en inkoop, fusie, statutenwijziging, ontbinding van de vennootschap alsmede aan door de prioriteit vast te stellen Directiebesluiten. Voorts is de prioriteitsaandeelhouder bevoegd het aantal bestuurders en hun bezoldiging vast te stellen en is zij gerechtigd een bindende voordracht bij bestuurdersbenoemingen te doen.

7. Agioreserve

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	50.196.118	50.696.118
Inkoop aandelen	-	(500.000)
Stand per balansdatum	50.196.118	50.196.118

8. Herwaarderingsreserve

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	780.670	-
Mutatie	(780.670)	780.670
Stand per balansdatum	-	780.670

9. Overige reserves

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	(34.954.767)	(37.421.708)
Mutatie herwaarderingsreserve	780.670	(780.670)
Dividend	(1.332.243)	-
Resultaat voorgaand boekjaar	2.350.458	3.247.611
Stand per balansdatum	(33.155.882)	(34.954.767)

In december 2020 heeft een dividenuitkering plaatsgevonden van € 0,10 per certificaat. Deze is ten laste van de winstreserve gebracht.

10. Onverdeeld resultaat

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Stand per begin boekjaar	2.350.458	3.247.611
Resultaat voorgaand boekjaar	(2.350.458)	(3.247.611)
Resultaat huidig boekjaar	(3.912.298)	2.350.458
Stand per balansdatum	(3.912.298)	2.350.458

De specificatie van de intrinsieke waarde is als volgt:

	31 december 2020	31 december 2019
Intrinsieke waarde	13.265.736	€ 18.510.277
Aantal uitstaande participaties	13.322.405	13.322.405
Intrinsieke waarde per recht van deelneming	€ 1,00	€ 1,38

Het hiervoor genoemde aantal uitstaande participaties betreft het aantal participaties dat de participanten bezitten in Stichting Beleggersgiro VFF, de entiteit die vervolgens de aandelen in het Fonds bezit.

Overeenkomstig de statuten wordt door de Directie het volgende resultaatverdelingsvoorstel gedaan inzake het resultaat van 2020 ad € 3.912.298. Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld € 3.912.298 van de overige reserves te onttrekken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

11. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

	Hypothecaire financiering	Obligatie	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	23.495.001	2.200.000	(711.668)	24.983.333
Aflossing hypothecaire financiering	(10.286.030)	(1.200.000)		(11.486.030)
Amortisatie financieringskosten	-	-	241.279	241.279
Kortlopend deel	(13.208.971)	(1.000.000)	470.389	(13.738.582)
Boekwaarde per 31 december 2020	-	-	-	-

De reële waarde van de langlopende schulden zijn gelijk aan de kostprijs.

Afloopkalender hypothecaire schulden	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
0 - 1 jaar	14.208.971	524.380
1 - 5 jaar	-	23.495.001
> 5 jaar	-	-
Totaal	14.208.971	24.019.381

De financieringsvoorwaarden van de hypothecaire financiering over de periode vanaf 20 oktober 2018 tot en met 31 december 2020 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Morgan Stanley Bank, N.A.
Hoofdsom	€ 27.600.000
Rentepercentage	3-maands Euribor + margin
Margin	Als LTV > 60%, margin is 4,0% Als LTV =< 60%, margin is 3,5%

Looptijd	Van 20 oktober 2018 tot 20 oktober 2022.
Zekerheden	Hypotheekrecht op Direct Vastgoed, pandrecht op Prioriteits aandelen, pandrecht op huurinkomsten, verzekeringspenningen, bankrekeningen.
Aflossing	Als LTV \geq 60%, dan is de aflossing 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom Als LTV $<$ 60%, dan is geen aflossing vereist
Vergoedingen	Exit fee financier: 1% over de lening. Tijdens de looptijd (bij verkopen of vrijwillige aflossing) en bij einde looptijd (bij herfinanciering of aflossing) is deze verschuldigd aan de huidige financier.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende het eerste jaar maximaal 80% op basis van de meest recente externe taxatie, max. 78% in tweede jaar, max. 76% in het derde jaar, max. 74% in het vierde jaar en max. 72% in het vijfde jaar. Per 15/02/2021 bedraagt de LTV 45,12%.
Projected Debt Yield (PDY)	De projected debt yield dient in het eerste twee jaren minimaal 8,5% te bedragen, in het derde jaar 9% en in het vierde en vijfde jaar 9,5%. De net debt yield wordt iedere drie maanden berekend door de ontvangen netto huurinkomsten te delen door de uitstaande lening. Per 15/02/2021 bedraagt de PDY circa 10,25%.
Cash sweep PDY (soft-convenant)	De projected debt yield dient in het eerste twee jaren minimaal 10,0% te bedragen, in het derde jaar 10,5% en in het vierde en vijfde jaar 11,0%. De net debt yield wordt iedere drie maanden berekend door de ontvangen netto huurinkomsten te delen door de uitstaande lening. Per 15/02/2021 bedraagt de PDY circa 10,25% en is daarmee niet gehaald met een cash sweep tot gevolg.
Cash sweep LTV (soft-convenant)	De lening dient gedurende de eerste drie jaren maximaal 70% op basis van de meest recente externe taxatie, max. 67,5% in vierde jaar max en 65% in het vijfde jaar. Per 15/02/2021 bedraagt de LTV 45,12%.
Interest rate cap	Er is een interest rate cap afgesloten voor een contractbedrag van 70% van de hoofdsom van de lening. De variabele rentekosten van de lening, wordt door betaling van een premie, op een maximumniveau van 0,5% begrensd gedurende de looptijd van de lening. De interest rate cap heeft een looptijd tot 15 november 2022.

De financieringsvoorwaarden van de obligatielening over de periode vanaf 5 december 2019 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Stichting Achtergestelde Lening VFF
Hoofdsom	Maximaal € 4.900.000, waarvan € 2.200.000 toegewezen per ultimo 2019.
Rentepercentage	All-in rente 7,5% op jaarbasis; met een vaste rente van 6,5% op jaarbasis en een aflossingspremie van 1,0% op jaarbasis.
Looptijd	Verwachte looptijd 3 jaar, maximale looptijd 5 jaar.
Zekerheden	De vastgoedobligaties hebben een achtergesteld karakter ten opzichte van de Hypothecaire lening en de kosten ten behoeve van het beheer van het vastgoed.
Aflossing	Aflossing wordt volledig voldaan bij einde looptijd.

De hypothecaire financiering is op 16 februari 2021 volledig afgelost. De obligatielening is op 1 maart 2021 volledig afgelost

12. Hypothecaire kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Voor een nadere toelichting betreffende de hypothecaire schulden wordt verwezen naar toelichting 11.

13. Belastingen

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Nog te betalen omzetbelasting	58.877	83.423
Vennootschapsbelasting	-	-
	58.877	83.423

14. Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Waarborgsommen	278.840	316.093
Nog te betalen taxatiekosten	-	13.000
Nog te betalen accountantskosten	33.100	-
Nog te betalen rentelasten	59.339	111.111
Nog te betalen prepayment-/exitfees	120.495	-
Overige overlopende passiva	79.316	25.593
Stand per balansdatum	571.089	465.797

15. Risicoparagraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balanspost. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht. De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, leegstandrisico, (her)financierings- en renterisico, en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en leningen. Risicomanagement wordt uitgevoerd door de Directie om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waardeverloop van het vastgoed beïnvloeden.

Waarderings-/leegstandrisico

De kantorenmarkt blijft een gecompliceerde markt. Echter, door de panden actief te beheren en een aantrekkelijke markt probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed te waarborgen. De waardering is in belangrijke mate afhankelijk van de leegstand in de portefeuille. Gezien de waardeontwikkeling en de toename van de bezettingsgraad in het afgelopen jaar zien we geen toegenomen risico's.

De mogelijkheid bestaat dat huurcontracten niet worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Dit kan tevens onder druk komen te staan doordat het aanbod van huurders gering is in bepaalde deelmarkten. Ook staat het niet vast dat het vorige huurniveau gehandhaafd kan blijven.

(Her)financierings- en renterisico

Vastgoed Fundament Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Vastgoed Fundament Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren en middels de verplicht gestelde rentecap de kosten van een eventuele rentestijging te beperken.

Een fluctuerende marktrente kan van invloed zijn op de resultaten van het Fonds en de waardering van langlopende hypothecaire leningen en rentederivaten. Het risico van fluctuerende marktrente is na herfinanciering beperkt aangezien het Fonds met de nieuwe financier een vast rentetarief is overeengekomen. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. De huidige lening is op 16 februari 2021 volledig afgelost.

Liquiditeitsrisico

Uitgangspunt van de Directie is het waarborgen van de liquiditeit van het Fonds. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld waardevermindering van de liquide beleggingen of dalende opbrengsten als gevolg van economische ontwikkelingen, die tot gevolg hebben dat de liquiditeit van het Fonds zodanig vermindert dat er onvoldoende middelen zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

Vastgoed Fundament Fonds N.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
Minder dan één jaar	949.934	2.946.000
Tussen de twee en vijf jaar	738.429	5.082.000
Meer dan vijf jaar	-	1.018.000
Totaal	1.688.363	9.046.000

Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

Erfpacht

Voor de objecten aan de Albert Plesmanweg 37 te Rotterdam en Naritaweg 211 te Amsterdam geldt een recht van erfpacht, waarbij erfpachtcanon voor de Naritaweg tot en met 2051 is afgekocht. Bij de Albert Plesmanweg is de huidige jaarlijkse erfpachtcanon circa € 67.000.

Aankoop-en verkoopvergoeding

Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste € 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere. Over 2020 was dit voor de verkoopvergoeding € 250.125 (2019: € 0) en de aankoopvergoeding € 0 (2019: € 0).

Gebeurtenissen na balansdatum

Het object in Amsterdam is per 1 februari 2021 verkocht voor € 6,9 miljoen. Het object in Almere is per 5 februari 2021 verkocht voor € 0,4 miljoen.

Op 16 februari 2021 is de hypothecaire financiering volledig afgelost. Op 1 maart 2021 is obligatielening volledig afgelost.

In algemene zin is de toekomst voor de vastgoedmarkt voor 2021 onzeker. De gevolgen van de COVID-19 pandemie zijn per economische sector, per assets class en per huurder erg verschillend. In eerste instantie lijken de asset class kantoren geraakt te worden door de gevolgen van de pandemie. De financiële gevolgen van de tweede COVID-19 golf zijn nog niet te kwantificeren voor 2021.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

16. Overige opbrengsten

	2020	2019
	€	€
Ontvangen compensatiebetaling	-	10.905
Overige opbrengsten	(50.583)	13.264
Totaal	(50.583)	24.169

De compensatiebetaling heeft betrekking op niet meer verrekenbare btw voor het contract van Fashion Linq voor de ruimte in het object Databankweg te Amersfoort. De negatieve overige opbrengsten in 2020 hebben betrekking op de over te dragen huurontvangsten bij verkoop van de objecten.

17. Exploitatiekosten direct vastgoed

	2020	2019
	€	€
Onderhoudskosten	180.416	407.523
Erfpachtcanon	67.368	66.112
Gemeentelijke heffingen	96.090	133.481
Niet terugvorderbare omzetbelasting	-	31.981
Vastgoedbeheer/technisch beheer	107.216	127.607
Verhuurcourtages	26.074	74.217
Servicekosten voor rekening eigenaar	611.050	336.115
Bijdragen Vve's	19.308	-
Taxatiekosten	(6.400)	32.000
(Vrijval)/dotatie voorziening oninbare debiteuren	27.449	(10.893)
Verzekering	154.607	47.273
Advieskosten	395	3.374
Overige exploitatiekosten	9.175	5.418
Totaal	1.292.748	1.254.208

Vastgoedbeheer/technisch beheer en verhuurcourtages worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

De servicekosten voor rekening eigenaar zijn toegenomen a.g.v. een afrekening van de servicekosten voor de afgelopen 4 jaren van het object in Amersfoort.

De verzekeringskosten zijn toegenomen, omdat er discussie was over de hoogte van de premies voor de overstromings- en aardbevingsverzekering. Na lang onderhandelen zijn deze kosten over de afgelopen 3 jaar in het jaar 2020 verantwoord.

18. Waardeveranderingen direct vastgoed

	2020	2019
	€	€
Verkoopprijs	19.912.000	-
Aankoopwaarde	(20.710.000)	-
Verkoopwinst/(verlies)	(798.000)	-
Verkoopkosten	(478.430)	-
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	(1.276.430)	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	(1.776.898)	1.880.558
Totaal waardeveranderingen direct vastgoed	(3.053.328)	1.880.558

19. Beheerkosten

	2020	2019
	€	€
Directievergoeding	385.686	428.611
Totaal	385.686	428.611

Vanaf 1 januari 2015 bedraagt de directievergoeding 1,0% van het balanstotaal per kwartaal.

20. Rentelasten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten hypothecaire leningen	733.917	868.582
Rentelasten obligatielening	155.322	157.647
Exit fee op aflossing hypothecaire leningen	160.619	-
Boeterente op aflossing hypothecaire leningen	212.923	-
Overige rentebaten	(37.915)	-
Amortisatie financieringskosten	241.279	236.375
Totaal	1.466.145	1.262.604

Het bedrag van € 37.915 in de overige rentebaten betreft de ontvangen afkoopvergoeding. Dit vanwege de mismatch en de daarbij behorende informatieverstrekking van de in het verleden met de FGH-bank afgesloten rentederivaten.

Op 16 februari 2021 is de hypothecaire lening volledig afgelost. De obligatielening is per 1 maart 2021 volledig afgelost.

21. Overige kosten

	2020	2019
	€	€
Beleggersadministratie	50.987	25.250
Bestuurskosten	18.665	16.004
Depot- en bankkosten	1.097	982
Advieskosten (herfinanciering, accountant, juridisch, fiscaal)	63.016	56.679
Niet verrekenbare BTW	22.000	20.000
Overig	87.265	33.600
Totaal	243.030	152.515

In de advieskosten is een bedrag van € 34.100 (2019: € 33.450) opgenomen voor de accountantskosten. De accountantskosten hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2019: idem) door Deloitte Accountants B.V.

22. Belastingen

De effectieve belastingdruk in de jaarrekening is 0% bij een belastingtarief van 25%, door verliesverrekening van voorgaande jaren. Van de verliezen in het verleden is per 31 december 2020 nog een verliescompensatie beschikbaar van € 8,0 miljoen voor toekomstige winsten.

De mogelijkheid van fiscale verliesverrekening wordt op grond van wettelijke regels beperkt indien het uiteindelijke belang in het Vastgoedfonds in belangrijke mate (i.e. voor ten minste 30%) is gewijzigd. Als gevolg van emissies door het Vastgoedfonds in voorgaande jaren alsmede door reguliere verhandelbaarheid, is het mogelijk dat sprake is van een belangenwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%.

Lopende kosten factor

	2020	2019
	€	€
Directievergoeding	385.686	428.611
Overige kosten	243.030	152.515
Lopende kosten factor excl. aan direct vastgoed gerelateerde kosten	628.716	581.126
<i>Als percentage van gemiddelde intrinsieke waarde</i>	<i>4,74%</i>	<i>3,42%</i>
Exploitatiekosten direct vastgoed	1.292.748	1.254.208
Lopende kosten factor	1.921.464	1.835.334
<i>Als percentage van gemiddelde intrinsieke waarde</i>	<i>14,48%</i>	<i>10,79%</i>

De lopende kosten factor (voorheen: total expense ratio) heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor wordt berekend door de kosten (exclusief rentelasten, de kosten van transacties in financiële instrumenten en waardeveranderingen) te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde gedurende het jaar. De lopende kosten factor wordt berekend op jaarbasis. De gemiddelde intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de intrinsieke waarden op drie waarnemingstijdstippen gedurende de laatste 12 maanden, te weten: 31 december 2019, 30 juni 2020 en 31 december 2020. De waarnemingstijdstippen zijn als volgt gewogen: 0,5:1:0,5. De aldus berekende gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt € 17.313.400 (2019: € 17.008.343).

Meerjarenprognose prospectus

Conform artikel 123, eerste lid onder j van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten. In het laatste prospectus d.d. 9 november 2015 is verantwoord dat het totaal van de volgende kosten in het boekjaar 2020 € 8,2 miljoen bedraagt: afschrijvingen introductiekosten, directievergoeding, accountantskosten en fiscaal advies, kosten toezicht AFM, marketingkosten, de kosten van de financiële en beleggersadministratie, de rentelasten en de afschrijvingen aankoopkosten beleggingen Direct Vastgoed, afsluit- en transactiekosten vastgoed, depotkosten, bankkosten en onderhoudskosten. In het prospectus is geen prognose van de kosten opgenomen. Derhalve kan geen vergelijking worden gemaakt.

Het totaal van deze kostensoorten bedraagt in 2020 ca. € 3,2 miljoen (2019: € 3,2 miljoen), zijnde ca. 11,7% (2019: 7,1%), van de waarde van de activa van het Fonds.

Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Aankoop- en verkoopvergoeding

Bij aankoop dan wel verkoop van vastgoedobjecten brengt de Directie over de gerealiseerde aan- of verkoopprijs een vergoeding aan het Fonds in rekening van anderhalf procent (1,5%) over de eerste € 5 miljoen en één vijfentwintig honderdste procent (1,25%) over het meerdere. Over 2020 was dit voor de verkoopvergoeding € 250.125 (2019: € 0) en de aankoopvergoeding € 0 (2019: € 0).

Directievergoeding

De Directie heeft besloten de directievergoeding per 1 juli 2012, per kwartaal, stapsgewijs te verlagen, binnen een periode van 3 jaar, van 1,32% per jaar naar 1,0% per jaar (van het balanstotaal). Over 2020 was dit € 385.686 (2019: € 428.611). In 2020 is de directievergoeding volledig betaald.

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 (2019: 0) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds.

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 9 april 2021

De Directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J. Grevers

Overige gegevens

Bestuurdersbelangen

De bestuurders van de Directie (Annexum Beheer B.V.) hebben zowel aan het begin als aan het einde van het boekjaar geen persoonlijk belang in enige belegging van het Fonds. Annexum Beheer B.V. heeft 1.421.152 participaties in het Fonds. Annexum Invest B.V. heeft 2 prioriteits aandelen in het Fonds.

Prioriteits aandelen

De beide prioriteits aandelen welke deel uitmaken van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap worden gehouden door Annexum Invest B.V. De prioriteit dient haar goedkeuring te verlenen aan besluiten tot aandelenuitgifte en inkoop, fusie, statutenwijziging, ontbinding van de vennootschap alsmede aan door de prioriteit vast te stellen Directiebesluiten. Voorts is de prioriteitsaandeelhouder bevoegd het aantal bestuurders en hun bezoldiging vast te stellen en is zij gerechtigd een bindende voordracht bij bestuurdersbenoemingen te doen.

Statutaire regeling winstbestemming

Van de winst behaald in enig boekjaar zal binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ten minste een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van Fiscale Beleggingsinstelling te handhaven. Van de resterende winst wordt, zo mogelijk, op de prioriteits aandelen een dividend uitgekeerd gelijk aan vijf procent (5%) van hun nominale bedrag. De Directie bepaalt per Fonds met voorafgaande goedkeuring van de prioriteit, welk gedeelte van de winst dat is toe te rekenen aan het desbetreffende Fonds, na toepassing van het bovenstaande, wordt toegerekend aan de reserverekening van het desbetreffende Fonds. Het gedeelte dat niet wordt gereserveerd zal worden uitgekeerd, tenzij de aandeelhouders met algemene stemmen besluiten dit gedeelte van de winst te reserveren. De voor uitkering beschikbare winst wordt elk kwartaal in de vorm van dividend uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Vastgoed Fundament Fonds N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Vastgoed Fundament Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastgoed Fundament Fonds N.V. op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vastgoed Fundament Fonds N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Impact coronavirus

In de jaarrekening in alinea Covid-19 onder de algemene grondslagen heeft de beheerder de impact van Corona op de vennootschap in het huidige boekjaar en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het verslag van de directie.
- De overige gegevens.
- Kengetallen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van

materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 9 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

ANNEXUM

Strawinskylaan 485
(World Trade Center, G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

info@annexum.nl

www.annexum.nl

