

VBI Winkelfonds NV te Zeist

Jaarrapport 2009



VBI Winkelfonds NV
Zeist

Inhoud

	Blad
Verslag van de directie over 2009	3
Jaarrekening	8
Balans per 31 december 2009	9
Winst- en verliesrekening over 2009	10
Kasstroomoverzicht 2009	11
Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening	12
Transacties met direct belanghebbenden	24
Overige gegevens	25
Statutaire winstbestemmingsregeling	25

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Verslag van de directie over 2009

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Verslag van de directie over 2009

Algemeen

Dit is het eerste jaarverslag van VBI Winkelfonds NV. De vennootschap is opgericht op 5 september 2008 en kent een verlengd boekjaar tot en met 31 december 2009. Met de statutenwijziging van 16 januari 2009 is de naam van het Fonds gewijzigd van VBI Inflatiewinst Fonds NV naar VBI Winkelfonds NV.

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

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, alsmede in buitenlands vastgoed, en al het geen met het voorgaande verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

Wijziging directie

Per 25 november 2009 is de directie van het fonds door Bakkenist & Emmens Management BV overgedragen aan Annexum Beheer BV. Vanaf voormelde datum worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer BV uitgevoerd.

Financiële resultaten

De resultaten, de financiële positie en het kasstroomoverzicht zijn weergegeven in bijgaande jaarrekening. Het fonds heeft over de eerste verslagperiode van september 2008 tot en met december 2009 een resultaat na belasting behaald van € 756.236.

Dividend

Op de certificaten deeltuitgifte A en B is in 2009 respectievelijk € 69.239 en € 79.894 aan (interim) dividend uitgekeerd. Deze bedragen komen overeen met het vaste cumulatief preferent dividend op deze certificaten. Per 15 juli 2009 heeft de dividendbetaling plaatsgevonden. De dividenduitkering per certificaat deeltuitgifte A (die per 7 november 2008 waren geplaatst) bedroeg € 202. Certificaathouders deeltuitgifte B (per 2 maart 2009 geplaatst) ontvingen € 131 aan dividend per certificaat. Door de gekozen fiscale structuur is het fonds vrijgesteld van vennootschapsbelasting en het inhouden van dividendbelasting op uitkeringen aan certificaathouders. De uitkeringen aan de certificaathouders betreffen derhalve netto-uitkeringen.

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Fondsomvang

Het eigen vermogen van het fonds is eind 2009 p 12,7 miljoen. Hiervan is circa p 10,1 miljoen geplaatst in vorm van certificaten van cumulatief preferente aandelen (≠certificaten) verdeeld over meerdere deelluitgiftes.

Inmiddels zijn een viertal deelluitgiftes geplaatst, te weten p 1.715.000 (343 certificaten) met betrekking tot deelluitgifte A en p 3.040.000 (608 certificaten) met betrekking tot deelluitgifte B. Deelluitgifte C (430 certificaten) is medio 2009 gestart en staat nog open voor inschrijving. Deelluitgifte D is gereserveerd voor de plaatsing in Duitsland. Deelluitgifte E (640 certificaten) is op 31 december 2009 geplaatst. De certificaten zullen juridisch worden geleverd in 2010.

Beleggingen

Het vermogen van het fonds wordt op dit moment belegd in verschillende geïndexeerde vastgoedobligaties die zijn uitgegeven door een viertal gelieerde vastgoedvennootschappen, te weten ND Winkels II BV, ND Winkels III BV, Homberg BV en Orestus XI BV. Het totaal belegd vermogen per 31 december 2009 bedraagt p 11,65 miljoen. Met de vastgoedobligaties financieren deze vier vennootschappen een winkelportefeuille van zo'n 80 winkels verspreid over Nederland en Duitsland. De huurstream bedraagt ruim p 5,3 miljoen en de winkels zijn voornamelijk verhuurd (circa 80%) aan landelijk bekende ketens en dan met name supermarkten. De overige 20% is verhuurd aan regionale en lokale ondernemers. De vastgoedobligaties kenmerken zich enerzijds door een vaste coupon en daarnaast een al dan niet gehele indexatie van de inleg gedurende de looptijd van de vastgoedobligaties, waardoor de belegging in zekere mate inflatiebestendig is. De vast overeengekomen rente is begin januari 2010 tijdig betaald door de vastgoedvennootschappen.

Eigen vermogen

VBI Winkelfonds NV heeft tot en met eind december 2009, 2.021 cumulatief preferente aandelen uitgegeven ter grootte van p 5.000. Daarnaast zijn er 3.970 gewone aandelen uitgegeven ter grootte van p 500,-. Op balansdatum 31 december 2009 bedraagt het eigen vermogen van VBI Winkelfonds NV p 12,7 miljoen .

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Het verloop van het eigen vermogen in het boekjaar 2008/2009 is als volgt:

	p
Stand 5 september 2008, bij oprichting vennootschap	45.000
Storting kapitaal initiatiefnemers gewone aandelen	1.940.000
Storting cumulatief preferente aandelen deelluitgifte A	1.715.000
Storting cumulatief preferente aandelen deelluitgifte B	3.040.000
Storting cumulatief preferente aandelen deelluitgifte C	2.150.000
Storting cumulatief preferente aandelen deelluitgifte E	3.200.000
Dividend	(149.133)
Commercieel resultaat verslag jaar	756.236
Boekwaarde per 31 december 2009	<u>12.697.103</u>

Uit bovenstaand verloopoverzicht volgt dat de initiatiefnemers / gewone aandeelhouders met circa 20% deelnemen in het vermogen van het fonds.

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.

	<u>Deelluitgifte A</u>	<u>Deelluitgifte B</u>	<u>Deelluitgifte C</u>	<u>Deelluitgifte E*)</u>
Inleg op een certificaat	p 5.000	p 5.000	p 5.000	p 5.000
Minimale deelname	2 certificaten	2 certificaten	1 certificaat	N.V.T.
Verwacht vast rendement	6,25 %	7,25%	7,25%	7.25%
Winstpremie (inflatie premie)	100% van CPI	50% van CPI	50% van CPI	50 % van CPI
Beleggingshorizon	Circa 10 jaar	Circa 10 jaar	Circa 10 jaar	Circa 10 jaar
Aanvang belegging	november 2008	maart 2009	juli 2009	december 2009
Omvang	p 1.715.000	p 3.040.000	p 2.150.000	p 3.200.000
Intrinsieke waarde **)	p 4.798	p 4.868	p 5.000	p 5.000

*) Deelluitgifte E is onderhands geplaatst bij Wieringerwaard Holding BV.

**) De intrinsieke waarde per certificaat bestaat uit de inleg per certificaat (nominale waarde plus agio) minus het daadwerkelijk in het boekjaar betaalde bedrag aan (interim)dividend gedeeld door het aantal uitstaande (Certificaat van) Aandelen per deelluitgifte en is bepaald vóór resultaatbestemming over het boekjaar..

VBI Winkelfonds NV

Zeist

Rekening houdend met het opgebouwde cumulatieve preferente dividendrecht is de intrinsieke waarde als volgt:

Overzicht Intrinsieke waarde	<u>Deeluitgifte A</u>	<u>Deeluitgifte B</u>	<u>Deeluitgifte C</u>	<u>Deeluitgifte E</u>
Intrinsieke waarde	þ 5.143	þ 5.166	þ 5.171	þ 5.000

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Voor de grondslagen van de waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar pagina 11 en 12 van dit jaarrapport.

Totale kosten (Total Expense Ratio)

De Total Expense Ratio (TER) over het eerste boekjaar is 1,2%. De Total Expense Ratio 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 en oprichtingskosten. 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. Voor 2009 is ervoor gekozen om de stand ultimo 2009 hiervoor te hanteren.

Raad van Advies

Het fonds kent een Raad van Advies welke thans bestaat uit de heren F.H.J. van Kessel en B.J. Klein Entink. De Raad van Advies heeft als taak de directie van het fonds adviezen te geven met betrekking tot voorstellen tot (des)investering of herbelegging. Inmiddels heeft de heer C.J.A.M. van Segeren zich aangemeld als derde persoon. Zowel de Raad van Advies als de directie vinden dit samen een goede aanvulling.

Toekomstverwachtingen

Het beleid van het fonds is om het fonds uit te breiden om daarmee gebruik te maken van de kansen die aanwezig zijn in de huidige markt van winkelbeleggingen en ook om zo een nog grotere spreiding te realiseren waardoor ook de rendement risico verhouding van het fonds verbetert.

Om deze uitbreiding te realiseren worden van tijd tot tijd certificaten van cumulatief preferente aandelen, zogenaamde Retail Index Certificaten, uitgegeven. Voor 2010 ligt het in bedoeling om minimaal þ 10 miljoen in Nederland te plaatsen. Op dit moment staat deeluitgifte C open voor inschrijving. Deeluitgifte C kent een vast rendement van 7,25% en aan het einde van de belegging 50% indexatie op de inleg. Ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag is ruim þ 4,5 miljoen geëmitteerd.

VBI Winkelfonds NV

Zeist

Daarnaast is het fonds in 2009 gestart om de Duitse beleggersmarkt te betreden. De verwachting is dat dit in het derde kwartaal tot de eerste plaatsing zal komen.

Amsterdam, 24 maart 2010

Annexum Beheer BV

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Jaarrekening

- Balans per 31 december 2009
- Winst- en verliesrekening over 2009
- Kasstroomoverzicht 2009
- Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening
- Overige gegevens

Balans per 31 december 2009

(vóór winstbestemming)

	Noot		31-12-2009
Activa			p
Immateriële vaste activa			
Oprichtingskosten	1	203.782	
Selectie- en aankoopkosten		<u>260.875</u>	
			464.657
Financiële vaste activa			
Vastgoed obligaties	2		11.651.874
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	3	569.470	
Liquide middelen	4	<u>231.354</u>	
			800.824
			<u>12.917.355</u>
Passiva			
Eigen vermogen	5	<u>12.697.103</u>	12.697.103
Kortlopende schulden			
Overige schulden en overlopende passiva	6	<u>220.252</u>	220.252
			<u>12.917.355</u>

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Winst- en verliesrekening over 2009

Over de periode 5 september 2008 tot en met 31 december 2009

	Noot	5-09-2008 t/m 31-12-2009	
			<u> </u> b
Opbrengst uit beleggingen			
Financiële baten	7	433.408	
Enmalige vergoedingen	8	<u>478.400</u>	911.808
Bedrijfslasten			
Algemene bedrijfslasten	9	<u>(155.572)</u>	<u>(155.572)</u>
Resultaat voor belasting			756.236
Belasting			-
Resultaat na belasting			<u>756.236</u>

Kasstroomoverzicht 2009

(volgens indirecte methode)

Over de periode 5 september 2008 tot en met 31 december 2009

	Noot	<u>2009</u>
		b
Resultaat na belasting		756.236
Immateriële vaste activa	1	(500.977)
Afschrijvingen	1	36.320
Mutatie werkkapitaal	3,6	<u>(349.218)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		(57.639)
Vastgoed obligaties	2	<u>(11.651.874)</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(11.651.874)
Storting kapitaal	5	12.090.000
Interim dividend	5	<u>(149.133)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.940.867
Netto kasstroom	4	<u><u>231.354</u></u>
Liquiditeit		
Geldmiddelen per 5 september 2008		-
Netto kasstroom		<u>231.354</u>
Geldmiddelen per 31 december 2009		<u><u>231.354</u></u>

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

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 Zeist, verleden. De vennootschap houdt kantoor aan Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Boekjaar

Het eerste boekjaar van de vennootschap loopt van de oprichtingsdatum, 5 september 2008 tot en met 31 december 2009.

Doel

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 of het financieel toezicht, alsmede buitenlands vastgoed.

Directie

De directie van VBI Winkelfonds NV werd gevoerd door Bakkenist & Emmens Management BV en is per 25 november 2009 overgedragen aan de te Amsterdam kantoorhoudende besloten vennootschap Annexum Beheer BV.

Gelieerde partijen

VBI Winkelfonds NV heeft de volgende gelieerde partijen: Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds, Annexum Beheer BV, Annexum Invest BV, Annexum Deelnemingen BV en Wieringerwaard Holding BV, Wieringerwaard Invest VII BV, ND Winkels II BV, ND Winkels III BV Homberg Wijchen BV en Orestes XI 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

Immateriële vaste activa

Oprichtingskosten, selectie en aankoopkosten worden gewaardeerd tegen nominale waarde en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen obligaties worden gewaardeerd tegen kostprijs, dan wel duurzaam lagere marktwaarde.

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.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

De netto opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op interest opbrengsten en opbrengsten op basis van gefactureerde omzet (exclusief belastingen). De bedrijfslasten worden ten laste van de omzet 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 (oVBIo). Dit nieuwe fiscale regime heeft tot gevolg dat een VBI is vrijgesteld van zowel vennootschapsbelasting als ook dividendbelasting. In tegenstelling tot een fiscale beleggingsinstelling (oFBIo) 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:

Éde beleggingsinstelling dient als rechtsvorm een naamloze vennootschap (-NVo) of -fonds voor gemene rekeningo te zijn;

Éde entiteit of lichaam dient een beleggingsinstelling te zijn in de zin van de Wft;

Éhet bijeengebrachte vermogen dient te worden aangewend ter collectieve belegging;

Éde beleggingsinstelling dient uitsluitend risicosprekend te beleggen in kwalificerende financiële instrumenten, zoals gedefinieerd in art. 1:1 Wft;

Ébeleggingen die tot gevolg hebben dat er direct in Nederlands onroerend wordt belegd zijn niet toegestaan (inclusief beleggingen in fiscaal transparante beleggingsfondsen);

Éde participaties van de beleggingsinstelling dienen op verzoek van deelnemers door de beleggingsinstelling te worden ingekocht ten laste van het Kapitaal (-open-endo 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. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post Immateriële vaste activa is als volgt:

	Oprichting kosten	Selectie- en aankoopkosten	Totaal
	p	p	p
Boekwaarde per 5 september 2008	-	-	-
Toevoegingen	222.546	278.431	500.977
Afschrijvingen	(18.764)	(17.556)	(36.320)
Boekwaarde per 31 december 2009	<u>203.782</u>	<u>260.875</u>	<u>464.657</u>

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Conform de bepalingen in artikel 365 lid 2 BW 2 titel 9 wordt ter hoogte van de geactiveerde immateriële vaste activa een wettelijke reserve onder het eigen vermogen aangehouden.

2. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa zijn als volgt gespecificeerd:

	ND Winkels II BV	ND Winkels III BV	Homberg BV	Orestes XI BV	Totaal
	p	p	p	p	p
Boekwaarde per 5 september 2008	-	-	-	-	-
Vastgoedobligaties	3.200.000	4.180.000	1.710.000	2.550.000	11.640.000
Aflossingspremie *)	4.250	7.624			11.874
Boekwaarde per 31 december 2009	<u>3.204.250</u>	<u>4.187.624</u>	<u>1.710.000</u>	<u>2.550.000</u>	<u>11.651.874</u>

*) De obligatieleningen geven 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. Bij verlenging van de obligatielening zal het recht op aflossingspremie zoals hiervoor bepaald worden verlengd naar de gewijzigde aflossingsdatum.

VBI Winkelfonds NV
Zeist

De vastgoed obligaties hebben een nominale waarde van p 10.000,- en zijn verstrekt onder de volgende condities:

ND Winkels II BV	Hoofdsom	Rentedragend van af:	Looptijd	Vaste rente-coupon	Aflossing-premie
	p				
140 vastgoedobligaties	1.400.000	9-12-2008	10 jaar	7,50%	100% CPI
30 vastgoedobligaties	300.000	13-01-2009	10 jaar	7,50%	100% CPI
40 vastgoedobligaties	400.000	3-02-2009	10 jaar	7,50%	100% CPI
50 vastgoedobligaties	500.000	20-07-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
40 vastgoedobligaties	400.000	2-09-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
15 vastgoedobligaties	150.000	3-10-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
5 vastgoedobligaties	50.000	24-11-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI

Boekwaarde per 31 december 2009 3.200.000

ND Winkels III BV	Hoofdsom	Rentedragend van af:	Looptijd	Vaste rente-coupon	Aflossing-premie
	p				
275 vastgoedobligaties	2.750.000	19-03-2009	10 jaar	8,25%	50% CPI
33 vastgoedobligaties	330.000	25-05-2009	10 jaar	8,25%	50% CPI
50 vastgoedobligaties	500.000	20-07-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
40 vastgoedobligaties	400.000	2-09-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
15 vastgoedobligaties	150.000	3-10-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI
5 vastgoedobligaties	50.000	24-11-2009	10 jaar	8,50%	50% CPI

Boekwaarde per 31 december 2009 4.180.000

Homberg BV	Hoofdsom	Rentedragend van af:	Looptijd	Vaste rente-coupon	Aflossing-premie
	p				
171 vastgoedobligaties	1.710.000	1-01-2010	10 jaar	8,50%	50% CPI

Boekwaarde per 31 december 2009 1.710.000

Orestes XI BV	Hoofdsom	Rentedragend van af:	Looptijd	Vaste rente-coupon	Aflossing-premie
	p				
255 vastgoedobligaties	2.550.000	1-01-2010	10 jaar	8,50%	50% CPI

Boekwaarde per 31 december 2009 2.550.000

3. Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12 2009</u>
	p
Te ontvangen rente NDW II	108.464
Te ontvangen rente NDW III	154.250
Te ontvangen selectie- en aankoopkosten Homberg BV	85.500
Te ontvangen selectie- en aankoopkosten Orestes XI BV	127.500
Overige overlopende activa	93.756
	<u>569.470</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de vennootschap.

5. Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt een miljoen euro (p 1.000.000,--) verdeeld in twintigduizend (20.000) aandelen met een nominaal bedrag van p 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;

VBI Winkelfonds NV
Zeist

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

	<u>Gewone aandelen</u>
Geplaatst op 5 september 2008	90
Emissie januari 2009	800
Emissie april 2009	400
Emissie september 2009	560
Emissie december 2009 *)	2.120
Geplaatst op 31 december 2009	<u><u>3.970</u></u>

De mutaties van cumulatief preferente aandelen is als volgt gespecificeerd:

	<u>Preferente Aandelen</u>
Geplaatst op 5 september 2008	-
Emissie december 2008, Deeluitgifte A	343
Emissie maart 2009 t/m mei 2009, Deeluitgifte B	608
Emissie juli 2009 t/m december 2009, Deeluitgifte C	430
Emissie december 2009, Deeluitgifte E**)	640
Geplaatst op 31 december 2009	<u><u>2.021</u></u>

*) Met betrekking tot de emissie in december zijn er 1.060 gewone aandelen bij Annexum Deelnemingen BV en 1.060 gewone aandelen bij Wieringerwaard Invest VII BV economisch geplaatst. Juridisch zullen de gewone aandelen in maart 2010 geleverd worden.

***) De cumulatief preferente aandelen van Deeluitgifte E zijn in december 2009 economisch geplaatst bij Wieringerwaard Holding BV. Juridisch zullen de preferente aandelen in maart 2010 geleverd worden.

VBI Winkelfonds NV

Zeist

De mutaties in het eigen vermogen over 2008/2009 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserves	Wettelijke reserves	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ	ƒ
Geplaatst op 5 september 2008	4.500	40.500	-	-	-	45.000
Totaal	4.500	40.500	-	-	-	45.000

Mutaties

Gewone Aandelen

						-
emissie	194.000	1.746.000	-	-	-	1.940.000
dividend	-	-	-	-	-	-
resultaat boekjaar	-	-	-	-	756.236	756.236
dot. W.R.	-	-	464.657	(464.657)	-	-

*Cummulatief
preferente aandelen*

Deeluitgifte A

emissie	17.150	1.697.850	-	-	-	1.715.000
dividend	-	-	-	(69.239)	-	(69.239)
resultaat bepaling	-	-	-	-	-	-

*Cummulatief
preferente aandelen*

Deeluitgifte B

emissie	30.400	3.009.600	-	-	-	3.040.000
dividend	-	-	-	(79.894)	-	(79.894)
resultaat bepaling	-	-	-	-	-	-

*Cummulatief
preferente aandelen*

Deeluitgifte C

emissie	21.500	2.128.500	-	-	-	2.150.000
dividend	-	-	-	-	-	-
resultaat bepaling	-	-	-	-	-	-

*Cummulatief
preferente aandelen*

Deeluitgifte E

emissie	32.000	3.168.000	-	-	-	3.200.000
dividend	-	-	-	-	-	-
resultaat bepaling	-	-	-	-	-	-

Totaal Mutaties	295.050	11.749.950	464.657	(613.790)	756.236	12.652.103
-----------------	---------	------------	---------	-----------	---------	------------

VBI Winkelfonds NV

Zeist

Het verloop van het eigenvermogen kan als volgt worden samengevat (in €):

	Geplaatst kapitaal	Agio reserves	Wettelijke reserves	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Gewone Aandelen	198.500	1.786.500	464.657	(464.657)	756.236	2.741.236
Cummulatief preferente aandelen Deeluitgifte A	17.150	1.697.850	-	(69.239)	-	1.645.761
Cummulatief preferente aandelen Deeluitgifte B	30.400	3.009.600	-	(79.894)	-	2.960.106
Cummulatief preferente aandelen Deeluitgifte C	21.500	2.128.500	-	-	-	2.150.000
Cummulatief preferente aandelen Deeluitgifte E	32.000	3.168.000	-	-	-	3.200.000
Eindbalans 31 december 2009	299.550	11.790.450	464.657	(613.790)	756.236	12.697.103

De intrinsieke waarde per certificaat bestaat uit de inleg per certificaat (nominale waarde plus agio) minus het daadwerkelijk in het boekjaar betaalde bedrag aan (interim)dividend gedeeld door het aantal uitstaande (Certificaat van) Aandelen per deuluitgifte. Genoemde waarde is als volgt ultimo 2009 te berekenen:

Overzicht Intrinsieke waarde	<u>Deeluitgifte A</u>	<u>Deeluitgifte B</u>	<u>Deeluitgifte C</u>	<u>Deeluitgifte E</u>
Waarde Tranche *)	€ 1.645.761	€ 2.960.106	€ 2.150.000	€ 3.200.000
Aantal (certificaat van) aandelen	343	608	430	640
Intrinsieke waarde *)	€ 4.798	€ 4.868	€ 5.000	€ 5.000

*) vóór definitieve resultaatbestemming 2009.

Rekening houdend met het opgebouwde cumulatieve preferente dividendrecht is de intrinsieke waarde als volgt:

Overzicht Intrinsieke waarde	<u>Deeluitgifte A</u>	<u>Deeluitgifte B</u>	<u>Deeluitgifte C</u>	<u>Deeluitgifte E</u>
Intrinsieke waarde	€ 5.143	€ 5.166	€ 5.171	€ 5.000

Cumulatief preferent dividend

Ultimo 2009 belooft het recht op dividend van de cumulatief preferente aandelen, na betaling van het interim dividend van € 149.133, een bedrag van € 223.781

VBI Winkelfonds NV
Zeist

6. Kortlopende schulden

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12 2009</u>
	p
Te betalen selectie en aankoopkosten	103.768
Crediteuren	40.689
Nog te betalen accountantskosten	6.000
Autoriteit Financiële Markten (AFM)	7.500
Overige kortlopende schulden	<u>62.295</u>
	<u><u>220.252</u></u>

VBI Winkelfonds NV

Zeist

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Directievergoeding

De Directie ontvangt voor haar werkzaamheden een directievergoeding. Deze vergoeding bedraagt voor indirecte beleggingen inclusief liquide middelen 2½ promille per kwartaal (exclusief BTW) en voor directe beleggingen 1¼ promille per kwartaal (exclusief BTW) over de balanswaarde van de respectievelijke beleggingen welke balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de binnen de Vennootschap gehanteerde waarderinggrondslagen. De directievergoeding wordt in vier termijnen aan de Directie betaald telkens op de eerste dag van elk kwartaal.

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 p 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.

Ultimo 2009 heeft geen inkoop door en op initiatief van de Vennootschap plaatsgevonden, alsmede zijn er geen (certificaten van) aandeel door de Certificaathouders op de Uitstapdatum aangeboden.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

	5-09-2008 t/m 31-12-2009
	p
7. Financiële baten	
Vaste financiële baten NDW II	193.615
Vaste financiële baten NDW III	227.919
Variabele financiële baten NDW II	4.250
Variabele financiële baten NDW III	7.624
	<u>433.408</u>
	5-09-2008 t/m 31-12-2009
	p
8. Eenmalige vergoedingen	
Selectie & aankoop vergoedingen	478.400
	<u>478.400</u>
	5-09-2008 t/m 31-12-2009
	p
9. Algemene bedrijfslasten	
Directievergoeding	94.573
Autoriteit Financiële markten	7.500
Advieskosten	840
Raad van Advies	3.500
Stichting Administratie Kantoor	6.347
Accountantskosten *)	6.000
Afschrijvingen	36.320
Overige algemene kosten	492
	<u>155.572</u>

*) Totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden uitgevoerd door VWGNijhof registeraccountants BV bedragen p 6.000. Dit bedrag heeft betrekking op de controlewerkzaamheden van de jaarrekening.

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Personeel

De vennootschap had in 2009 geen werknemers in dienst.

Totale kosten (Total Expense Ratio)

De Total Expense Ratio (TER) over het eerste boekjaar is 1.2%. De Total Expense Ratio 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 en oprichtingskosten. 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. Voor 2009 is ervoor gekozen om de stand ultimo 2009 hiervoor te hanteren.

Transacties met direct belanghebbenden

Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds en de directie van de vennootschap hadden gedurende 2009 geen persoonlijke belangen in de beleggingen van de vennootschap.

Zeist, 24 maart 2009

De directie,

Annexum Beheer BV

namens deze,

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 op de preferente aandelen geen verdere uitkering zal geschieden. 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.

VBI Winkelfonds NV

Zeist

- 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 2009

Van het resultaat ná belasting over 2009 ad € 756.236 stelt de directie voor dit als volgt te bestemmen:

Resultaat na belasting	€	€
		756.236
Dividendreserve		
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A	118.428	
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B	181.036	
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte C	73.449	
	<hr/>	372.914
Winstreserve		
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A	8.039	
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B	6.686	
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte C	-	
	<hr/>	14.725
Toevoeging aan overige reserve		368.597

Van het uit te keren dividend is reeds € 149.133 als interim dividend in het boekjaar uitgekeerd, zodat nog een bedrag van € 223.781 als slotdividend resteert.

Dit voorstel is (op de toevoeging aan de wettelijke reserve na) nog niet verwerkt in de balans.

VBI Winkelfonds NV
Zeist

Aan: de Aandeelhouders van VBI Winkelfonds NV
Zeist

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening over 2009 van VBI Winkelfonds NV te Zeist bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 (zijnde de periode 5 september 2008 tot en met 31 december 2009) met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

VBI Winkelfonds NV

Zeist

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van VBI Winkelfonds NV per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden 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, 24 maart 2010

VWGNijhof registeraccountants BV

w.g. Th. Verwoert RE RA