

VBI Winkelfonds

Halfjaarbericht 2009

Algemeen

Dit halfjaarbericht betreft de eerste verslagperiode van het VBI Winkelfonds. VBI Winkelfonds (voorheen VBI Inflatiewinst Fonds) is opgericht op 5 september 2008. Onderstaand gaan wij onder andere in op de financiële resultaten en de beleggingen door VBI Winkelfonds.

Financiële resultaten

De resultaten, de financiële positie en het kasstroomoverzicht zijn weergegeven in bijgaand financieel overzicht. Het fonds heeft over de eerste verslagperiode van september 2008 tot en met juni 2009 een resultaat na belasting behaald van € 239.400. Op de certificaten deelluitgifte A en B is per 30 juni 2009 respectievelijk € 66.182 en € 70.836 aan (interim)dividend opgebouwd. Deze bedragen komen overeen met het vaste cumulatief preferent dividend op deze certificaten. Per 15 juli 2009 heeft de dividendbetaling plaatsgevonden.

Dividend

In de verslagperiode heeft er geen dividenduitkering plaatsgevonden. De eerste dividenduitkeringen zijn medio juli 2009 uitgekeerd. De dividenduitkering per certificaat deelluitgifte A (die per 7 november 2008 waren geplaatst) bedroeg € 214. Certificaathouders deelluitgifte B (per 2 maart 2009 geplaatst) ontvingen € 134 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.

Fondsomvang

Het verwachte eigen vermogen van het fonds zal voorlopig circa € 10 miljoen gaan bedragen. Hiervan zal circa € 8,8 miljoen worden geplaatst in vorm van certificaten van cumulatief preferente aandelen ('certificaten') te verdelen over meerdere deelluitgiftes. De resterende € 1,2 miljoen wordt gestort door de gezamenlijke initiatiefnemers, zijnde Wieringerwaard Invest VII en Bakkenist & Emmens in de vorm van gewone aandelen. Inmiddels zijn een tweetal deelluitgiftes geplaatst, te weten € 1.715.000 (343 certificaten) met betrekking tot deelluitgifte A en € 3.040.000 (608 certificaten) met betrekking tot deelluitgifte B. Deelluitgifte C is medio 2009 gestart. Van deze emissie is op dit moment circa € 2 miljoen geplaatst, toegewezen en betaald door de deelnemers.

Beleggingen

Het vermogen van het fonds wordt op dit moment belegd in verschillende geïndexeerde vastgoedobligaties die zijn uitgegeven door een tweetal gelieerde vastgoedvennootschappen, te weten ND Winkels II BV en ND Winkels III BV. Het totaal belegd vermogen per 30 juni bedraagt € 5,18 miljoen. Met de vastgoedobligaties financieren deze twee vennootschappen een winkelportefeuille van zo'n 60 winkels verspreid over Nederland en Duitsland. De totale huurstream bedraagt ruim 4 miljoen en de winkels zijn voor circa 80% verhuurd aan landelijk bekende ketens en dan met name supermarkten. 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 juli jl. tijdig betaald door de twee vastgoedvennootschappen.

Verloop eigen vermogen

Op balansdatum 30 juni 2009 bedraagt het eigen vermogen van VBI Winkelfonds € 5.639.400.

Het verloop van het eigen vermogen in het eerste halfjaar van 2009 is als volgt:

	Eigen vermogen
Stand per 5 september 2008	€ 45.000
Storting kapitaal initiatiefnemers	€ 600.000
Storting cumulatief preferente aandelen deuluitgifte A	€ 1.715.000
Storting cumulatief preferente aandelen deuluitgifte B	€ 3.040.000
Commercieel resultaat over het eerste halfjaar	€ 239.400
	<u>€ 5.639.400</u>

Specifieke voorwaarden per deuluitgifte / certificaat

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

	Deuluitgifte A	Deuluitgifte B	Deuluitgifte C
Inleg op een certificaat	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Minimale deelname	2 certificaten	2 certificaten	1 certificaat
Verwacht vast rendement	6,25%	7,25%	7,25%
Winstpremie (inflatiepremie)	100% van CPI	50% van CPI	50% van CPI
Beleggingshorizon	circa 10 jaar	circa 10 jaar	circa 10 jaar
Aanvang belegging	november 2008	maart 2009	juli 2009
Omvang	€ 1.715.000	€ 3.040.000	Max. € 4 miljoen
Intrinsieke waarde per 30 juni*	€ 5.227	€ 5.125	n.v.t.

*De intrinsieke waarde per certificaat bestaat uit de inleg per certificaat plus het opgebouwde bedrag aan dividend en winstpremie per 30 juni.

Solvabiliteit

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen bedraagt 98%.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Totale kosten (Total Expense Ratio)

De Total Expense Ratio bedraagt 1,2%. De Total Expense Ratio wordt berekend als de totale kosten bestaande uit de directievergoeding en de algemene kosten gerelateerd aan de intrinsieke waarde van het fonds.

Accountantscontrole

Op dit halfjaarbericht is geen accountantscontrole uitgevoerd. In het voorjaar van 2010 wordt een accountantscontrole uitgevoerd op de jaarrekening over het verlengde boekjaar 2009, waarvan de cijfers van deze periode onderdeel uitmaken.

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. De Raad zal nog worden uitgebreid met één persoon, te kiezen vanuit de groep van toegetreden certificaathouders.

Vooruitzichten tweede halfjaar 2009

Momenteel staat deuluitgifte C open voor inschrijving. Deuluitgifte C kent een vast rendement van 7,25% en aan het einde van de belegging 50% indexatie op de inleg. Met deze emissie zullen eveneens vastgoedobligaties worden gekocht welke worden uitgegeven door ND Winkels II BV en ND Winkels III BV. De eerstvolgende dividenduitkering zal medio januari 2010 plaatsvinden.

Zeist, september 2009

Bakkenist & Emmens Management BV

Winst- en verliesrekening

Over de periode 5 september 2008 tot en met 30 juni 2009
(Bedragen in euro's)

Opbrengsten uit beleggingen

Vaste financiële baten NDW II	80.800	
Vaste financiële baten NDW III	66.700	
Variabele financiële baten NDW II	900	
Variabele financiële baten NDW II	4.300	
Enmalige vergoedingen	155.400	
		308.100

Bedrijfslasten

Directievergoeding	48.800	
Accountantskosten	3.000	
Kosten Toezichthoudende instanties	3.800	
Kosten Raad van Advies	2.500	
Afschrijvingen	7.400	
Overige bedrijfslasten	3.200	
		68.700

Resultaat**239.400****Balans per 30 juni 2009**

(Bedragen in euro's)

Activa**Immateriële activa**

Oprichtingskosten	100.300
Selectie- en aankoopkosten	121.200
	221.500

Financiële vaste activa

Vastgoed obligaties NDW II	2.100.000
Vastgoed obligaties NDW III	3.080.000
	5.180.000

Vlottende activa

Debiteuren	11.800
Te ontvangen rente	152.800
Liquide middelen	169.500
	5.735.600

Passiva**Eigen vermogen**

Aandelenkapitaal	112.000
Agioreserve	5.288.000
Wettelijke reserve	221.500
Statutaire reserve	7.900
Overige reserves	229.400
Resultaat verslagperiode	239.400
	5.639.400

Kortlopende schulden

Crediteuren	53.900
Overige passiva	42.300
	96.200

5.735.600

Kasstroomoverzicht periode eindigend 30 juni 2009
(bedragen in euro's)

Resultaat	239.400
Oprichtingskosten	105.700-
Selectie- en aankoopkosten	123.200-
Afschrijvingen	7.400
Mutatie in het werkkapitaal	68.400-
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	<u>289.900-</u>
Aankoop vastgoedobligaties NDW II	2.100.000-
Aankoop vastgoedobligaties NDW III	3.080.000-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>5.180.000-</u>
Storting kapitaal initiatiefnemers	645.000
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte A	1.715.000
Cumulatief preferente aandelen Deeluitgifte B	3.040.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>5.400.000</u>
Netto kasstroom	169.500
Liquide middelen op 5 september 2008	-
Netto kasstroom	169.500
Beschikbare liquiditeit op 30 juni 2009	<u>169.500</u>