

HALFJAARBERICHT 2019

Vastgoed Fundament Fonds



Inhoudsopgave

Algemene informatie	3
Verslag van de Directie over het eerste halfjaar 2019	5
Halfjaarbericht 2019	7
Balans per 30 juni 2019	7
Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 30 juni 2019	8
Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 30 juni 2019	9
Toelichting op de jaarrekening	10
Algemeen	10
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	12
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	13
Toelichting op de balans	14
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	21

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

Beleggersgiro

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

Apleona GVA B.V.
Euclideslaan 135
3584 BR Utrecht

Advocaat

Van Diepen Van der Kroef
Advocaten
Dijsselhofplantsoen 16-18
1077 BL 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 vanaf 1 januari 2014 bijgestaan door Apleona GVA B.V. (v/h Bilfinger Real Estate 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 eerste halfjaar 2019

Afgelopen halfjaar

In de jaarvergadering is besloten om de verkoop van het vastgoed en vereffening van het fonds voor te bereiden. Wij streven naar een verkoop van het fondsvastgoed, zo spoedig mogelijk na 15 november 2019. Naar aanleiding van dit besluit is de obligatielening gesloten (totaal opgehaald € 2,2 miljoen). De intrinsieke waarde bedraagt per 30 juni 2019 € 1,23 per participatie, een stijging van € 0,02 ten opzichte van vorig jaar (2018: € 1,21 per participatie).

Resultaten

Het resultaat (na belasting) bedraagt over het eerste halfjaar van 2019: € 0,3 miljoen positief. Dat is ten opzichte van het eerste halfjaar van 2018 een stijging van circa € 0,2 miljoen (HY1 2018: € 0,1 miljoen positief). Het positieve resultaat is met name het gevolg van een stijging van het direct beleggingsresultaat. Het direct beleggingsresultaat bedraagt over het eerste halfjaar van 2019 € 0,5 miljoen positief (HY1 2018: € 0,4 miljoen positief). De berekening van het directe beleggingsresultaat is hierna weergegeven.

Resultaat	HY 2019	HY 2018
	€	€
Huuropbrengsten	1.798.216	2.029.508
Overige opbrengsten	5.453	5.453
Exploitatiekosten direct vastgoed	(553.358)	(808.614)
Beheerkosten	(211.000)	(207.000)
Overige kosten	(77.285)	(86.225)
Exploitatieresultaat	962.026	933.122
Rentelasten (exclusief amortisatie financieringskosten)	(437.729)	(551.597)
Direct beleggingsresultaat	524.298	381.525
Indirect beleggingsresultaat	(252.478)	(282.705)
Netto resultaat	271.820	98.820

De huuropbrengsten en exploitatielasten zijn lager door verkoop van het kantoorgebouw in Utrecht in november 2018. De bezettingsgraad is met 79% per juni 2019 gelijk gebleven aan ultimo 2018. De exploitatiekosten zijn lager dan vorig jaar als gevolg van lagere onderhoudskosten. De rentelasten zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald naar aanleiding van de taxatie waarbij de Loan to Value onder de 60% is gekomen. Het indirecte beleggingsresultaat heeft hoofdzakelijk betrekking op de amortisatie van de financieringskosten.

Dividend

Over het eerste halfjaar van 2019 is geen dividend uitgekeerd.

Kerncijfers

	2015	2016	2017	2018	HY 2019
	€	€	€	€	€
Totaal activa	42.966.874	40.757.474	41.622.714	42.221.973	42.745.078
Vreemd vermogen	29.111.152	28.184.233	28.210.506	25.562.153	26.313.440
Eigen vermogen	13.855.722	12.573.241	13.412.208	16.659.819	16.431.638
Direct resultaat	(1.614.324)	(877.359)	(609.529)	1.023.998	453.695
Indirect resultaat	35.908.708	(713.380)	1.163.819	2.223.613	(181.876)
Beleggingsresultaat	34.294.384	(1.590.739)	554.290	3.247.611	271.820
Bruto huuropbrengst	4.660.653	4.055.037	3.986.957	3.969.514	1.798.216
Uitstaande participaties	13.185.098	13.490.226	13.777.778	13.777.778	13.322.429
Intrinsieke waarde per participatie	1,05	0,93	0,97	1,21	1,23
Dividend per participatie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Direct resultaat per participatie	(0,12)	(0,07)	(0,04)	0,08	0,03
Indirect resultaat per participatie	2,72	(0,05)	0,08	0,16	(0,01)
Beleggingsresultaat per participatie	2,60	(0,12)	0,04	0,24	0,02

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 handelbaarheid, is het mogelijk dat sprake is van een belangwijziging in het Vastgoedfonds van ten minste 30%. Als gevolg daarvan zijn de verliezen niet meer verrekenbaar.

Verwachtingen

De directie is, zoals aangegeven tijdens de jaarvergadering, bezig om de verkoop van het fondsvastgoed voor te bereiden, zodat vanaf 15 november 2019 een verkoop mogelijk is. Zoals reeds aangegeven in de jaarvergadering komen de convenanten met de financier onder druk te staan door de opzeggingen van twee grote huurders in Houten en Groningen. Daardoor zal naar verwachting het zachte convenant voor de minimale huurinkomsten voor de komende 12 maanden niet gehaald worden, waardoor de volledige vrije kasstromen vanuit de huurinkomsten worden aangewend voor aflossing op de financiering.

Amsterdam, 6 augustus 2019

De Directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

Halfjaarbericht 2019

Balans per 30 juni 2019

(voor winstbestemming)

		30-jun-19	31-dec-18
Activa	Referentie	€	€
Beleggingen			
Direct vastgoed	1	39.508.102	39.420.824
		39.508.102	39.420.824
Vorderingen			
Lease incentives	2	386.925	439.176
Debiteuren	3	12.065	62.786
Overige vorderingen en overlopende activa	4	581.225	499.297
		980.215	1.001.259
Overige activa			
Liquide middelen	5	2.256.761	1.799.890
Totale activa		42.745.078	42.221.973
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst en gestort kapitaal	6	133.245	137.798
Agioreserve	7	50.200.671	50.696.118
Overige reserves	8	(34.174.097)	(37.421.708)
Onverdeeld resultaat	9	271.819	3.247.611
		16.431.638	16.659.819
Langlopende schulden	10	25.407.340	24.085.563
Kortlopende schulden			
Hypothecaire kortlopende schulden	11	-	690.000
Crediteuren		69.996	56.434
Belastingen	12	100.320	47.420
Vooruitontvangen huur		180.727	128.746
Overige kortlopende schulden	13	555.057	553.991
		906.100	1.476.591
Totale passiva		42.745.078	42.221.973

Winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari t/m 30 juni 2019

		HY 2019	HY 2018
	Referentie	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		1.798.216	2.029.508
Afschrijvingen lease incentives	2	(53.374)	(50.704)
Overige opbrengsten	15	5.453	5.453
Exploitatiekosten direct vastgoed	16	(553.358)	(808.614)
		1.196.937	1.175.644
Waardeveranderingen direct vastgoed	1	-	(22.495)
Som der bedrijfsopbrengsten		1.196.937	1.153.150
Beheerkosten	17	211.000	207.000
Rentelasten	18	636.833	761.104
Overige kosten	19	77.285	86.225
Som der bedrijfslasten		925.118	1.054.329
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		271.820	98.820
Belastingen	20	-	-
Nettoresultaat		271.820	98.820
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen		-	-
Totaal resultaat		271.820	98.820

Kasstroomoverzicht over de periode 1 januari t/m 30 juni 2019

		HY 2019	HY 2018
	Referentie	€	€
Resultaat na belastingen		271.820	98.820
Verschuldigde rente bijgeschreven op lening		-	-
Subtotaal		271.820	98.820
Verstrekke lease incentives	2	(1.122)	(73.198)
Verkopen direct vastgoed	1	-	-
Ongerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	-	22.495
Gerealiseerde waardeverandering direct vastgoed	1	-	-
Afschrijvingen lease incentives	2	53.374	50.703
Investerings in direct vastgoed	1	(87.278)	-
Mutatie kortlopende vorderingen		(31.207)	(346.302)
Mutatie kortlopende schulden (excl. n.t.b. rente)		119.507	262.824
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		325.094	15.342
Verstrekke hypothecaire lening	11	-	-
Verstrekke obligatie lening	11	700.000	-
Geactiveerde financieringskosten	11	(24.225)	(459.982)
Afschrijving geactiveerde financieringskosten	10	128.502	209.507
Mutatie nog te betalen rente		-	-
Aflossing op de verstrekte hypotheek		(172.500)	(345.000)
Inkoop aandelen		(500.000)	-
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten		131.777	(735.465)
Netto kasstroom		456.871	(580.133)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		1.799.890	1.425.008
Geldmiddelen per 30 juni		2.256.761	844.875
Toename/(afname) geldmiddelen		456.871	(580.133)

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 20% over de winst tot EUR 200.000 : beide tarieven worden verlaagd met 1% in 2019 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.

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 en de voorgenomen Emissie 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. Het Vastgoedfonds is momenteel in overleg met de Belastingdienst op welke wijze de wettelijke regeling van een belangrijke belangenwijziging moet worden uitgelegd ingeval van een fonds dat op reguliere basis nieuwe participanten krijgt (reguliere handel en emissie).

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 vastgoed fondsen, 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 2017 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

De voor uitkering beschikbare winst wordt elk kwartaal in de vorm van dividend uitgekeerd in de maanden januari, april, juli en oktober. Onder de huidige financieringsvoorwaarden is het niet mogelijk om dividend uit te keren.

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 inkochte 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, markthuurverschillen, 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. Hebben we die daadwerkelijk voor 2017 en 2018 geïncasseerd?

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, informatieverschaffing 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 2019 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 21 Belastingen op pagina 23.

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

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	39.420.824	39.394.760
Investeringen	87.278	333.709
Verkoop direct vastgoed	-	(2.834.958)
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	(1.070.042)
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	3.597.355
Boekwaarde per balansdatum	39.508.102	39.420.824
Lease incentives	386.925	439.176
Reële waarde	39.895.026	39.860.000

Per 31 december 2018 is de vastgoedportefeuille gewaardeerd op basis van een extern uitgevoerde taxatie. Uit deze taxatie is gebleken dat de portefeuille een reële waarde van € 39,86 miljoen vertegenwoordigt.

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 2018 zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurlaag 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. Het bij de waardering gehanteerde bruto-aanvangsrendement is gemiddeld 8,88%.

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

	31-12-2018	31-12-2018
	€	€
Stand per begin boekjaar	439.176	385.240
Verstrekingen	1.122	157.715
Afschrijvingen	(53.374)	(103.779)
Stand per balansdatum	386.925	439.176

Op de € 386.925 (2018: € 439.176) aan lease incentives zal binnen een jaar circa € 107.000 (2018: € 115.000) worden afgeschreven.

3. Debiteuren

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren	66.800	107.521
Voorziening oninbare debiteuren	(54.735)	(44.735)
Stand per balansdatum	12.065	62.786

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

4. Overige vorderingen en overlopende activa

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Nog te ontvangen servicevergoedingen	540.859	458.621
Overige vorderingen en overlopende activa	40.366	40.676
Stand per balansdatum	581.225	499.297

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

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Bankrekening	2.256.761	1.799.890
Stand per balansdatum	2.256.761	1.799.890

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

6. Geplaatst en gestort kapitaal

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Prioriteitsaandelen (€ 10 nominaal)	20	20
Gewone aandelen (€ 0,01 nominaal)	137.778	137.778
Aanpassing aandelenkapitaal	(4.553)	-
Stand per balansdatum	132.245	137.798
<u>Aandelen</u>		
Stand per begin boekjaar	137.798	137.798
Aanpassing aandelenkapitaal	(4.553)	-
Stand per balansdatum	132.245	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

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Stand per begin boekjaar	50.696.118	50.696.118
Omzetting schuld Annexum Beheer B.V.	(495.447)	-
Stand per balansdatum	50.200.671	50.696.118

De beheerder heeft in 2016 en 2017 in plaats van de aan haar toekomende beheervergoeding aandelen in het fonds geaccepteerd. Een deel (455.373 aandelen) is in het 2e kwartaal door het fonds is ingekocht tegen een koers van € 1,10 (10% onder de intrinsieke waarde van 31 maart 2019), zodat de beheerder over de haar toekomende beheervergoeding kan beschikken. Daarmee is in 2019 het agio afgenomen met € 495.447.

8. Overige reserves

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Stand per begin boekjaar	(37.421.708)	(37.975.998)
Resultaat voorgaand boekjaar	3.247.611	554.290
Stand per balansdatum	(34.174.097)	(37.421.708)

9. Onverdeeld resultaat

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Stand per begin boekjaar	3.247.611	554.290
Resultaat voorgaand boekjaar	(3.247.611)	(554.290)
Resultaat huidig boekjaar	271.819	3.247.611
Stand per balansdatum	271.819	3.247.611

De specificatie van de intrinsieke waarde is als volgt:

	30-06-2019	31-12-2018	31-12-2017
Intrinsieke waarde	€ 16.431.638	€ 16.659.819	€ 13.412.208
Aantal uitstaande participaties	13.322.429	13.777.778	13.777.778
Intrinsieke waarde per recht van deelneming	€ 1,23	€ 1,21	€ 0,97

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.

10. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

	Morgan Stanley	Obligatie	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	23.501.881	1.500.000	(916.318)	24.085.563
Aflossing hypothecaire financiering	(172.500)	-	-	(172.500)
Opname Obligatie	-	700.000	-	700.000
Geactiveerde financieringskosten	-	-	(24.225)	(24.225)
Amortisatie financieringskosten	-	-	128.502	128.502
Aanpassing kortlopend deel	690.000	-	-	690.000
Boekwaarde per 31 december 2018	24.019.381	2.200.000	(812.041)	25.407.340

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

Afloopkalender hypothecaire schulden	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
0 - 1 jaar	-	690.000
1 - 5 jaar	24.019.381	23.501.881
> 5 jaar	-	-
Totaal	24.019.381	24.191.881

De financieringsvoorwaarden van de hypothecaire financiering over de periode vanaf 20 oktober 2017 tot en met 30 juni 2019 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 2017 tot 20 oktober 2022.
Zekerheden	Hypotheekrecht op Direct Vastgoed, pandrecht op Prioriteitsaandelen, pandrecht op huurinkomsten, verzekeringspenningen, bankrekeningen.
Aflossing	Als LTV >= 60%, dan is de aflossing 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom Als LTV < 60%, dan is geen aflossing vereist
Vergoedingen	Exit fee financierer: 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 financierer.
<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 mei 2019 bedraagt de LTV 57,25%.
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 mei 2019 bedraagt de PDY circa 10,33%. (zachte conventen toevoegen)

Cash Sweep Event Monitoring	In geval dat de LTV hoger of PDY lager zijn dan vooraf bepaalde waarden, worden de vrije kasstromen vanuit de huuropbrengsten gebruikt om af te lossen op de lening. De grenswaarden van de LTV zijn 70% in de eerste drie jaren, 67,50% in het vierde jaar en 65,00% in het vijfde jaar. De grenswaarden van de PDY zijn 10% in de eerste twee jaren, 10,50% in het derde jaar en 11,00% in het vierde en vijfde jaar.
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 2018 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Stichting Achtergestelde Lening VFF
Hoofdsom	Maximaal € 4.900.000, waarvan € 2.200.000 toegewezen per 30 juni 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.

11. 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 10.

12. Belastingen

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Nog te betalen omzetbelasting	100.320	47.420
	100.320	47.420

13. Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Waarborgsommen	249.961	271.631
Nog te betalen taxatiekosten	21.500	25.000
Nog te betalen rentelasten	102.818	134.375
Overige overlopende passiva	180.778	122.985
Stand per balansdatum	555.057	553.991

14. 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 verstrekt tot 20 oktober 2022.

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.

Ter beheersing van dit risico is door de beheerder in december 2018 een prognose voor 2019 en verder opgesteld, inclusief liquiditeitsprognose en toetsing van de convenanteisen. Gedurende het jaar en op het laatste toetsingsmoment heeft het Fonds, conform het compliance certificaat van 15 mei 2019, een LTV, de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van het vastgoed, van 57,25% (toegestaan maximum van 80%). De Projected Debt Yield, verhouding van het netto-inkomsten ten opzichte van de lening, was per 15 mei 2019 10,33% (vereist minimum bedraagt op dit moment 8,5%). Op basis van de financiële prognose, zoals overeengekomen met de financier, is de verwachting van de beheerder dat gedurende het komende jaar de financiële zachte convenanten (cash sweep event) doorbroken kunnen worden (afhankelijk van mogelijke opzegging door huurders). Naar verwachting zullen de harde convenanten (LTV + PDY) niet doorbroken worden.

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:

	Per 30 juni 2019	Ultimo 2018
	€	€
Minder dan één jaar	2.892.000	3.354.000
Tussen de twee en vijf jaar	4.870.000	5.229.000
Meer dan vijf jaar	1.137.000	1.303.000
Totaal	8.899.000	9.886.000

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. 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 € 65.000.

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 het eerste halfjaar van 2019 was dit voor de verkoopvergoeding € 0 (eerste halfjaar 2018: € 0) en de aankoopvergoeding € 0 (eerste halfjaar 2018: € 0).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

15. Overige opbrengsten

	2019	2018
	€	€
Ontvangen compensatiebetaling	5.453	5.453
Ontvangen afkoopsommen	-	-
Overige opbrengsten	-	-
Totaal	5.453	5.453

De compensatiebetaling heeft betrekking op niet meer verrekenbare btw voor het contract van Fashion Linq voor de ruimte in het object Databankweg te Amersfoort.

16. Exploitatiekosten direct vastgoed

	2019	2018
	€	€
Onderhoudskosten	87.650	415.449
Erfpachtcanon	33.056	32.624
Gemeentelijke heffingen	83.597	69.199
Niet terugvorderbare omzetbelasting	15.990	20.000
Vastgoedbeheer/technisch beheer	67.574	66.498
Verhuurcourtages	22.213	21.916
Servicekosten voor rekening eigenaar	119.952	135.085
Bijdrage VvE's	10.150	10.002
Taxatiekosten	28.500	(14.650)
(Vrijval)/dotatie voorziening oninbare debiteuren	10.000	15.588
Verzekering	34.868	26.004
Advieskosten	622	2.704
Overige exploitatiekosten	39.186	8.195
Totaal	553.358	808.614

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

17. Gerealiseerde waardeveranderingen

	2019	2018
	€	€
Verkoopprijs	-	-
Aankoopwaarde	-	-
Verkoopwinst/(verlies)	-	-
Verkoopkosten	-	-
Totaal	-	-

18. Beheerkosten

	2019	2018
	€	€
Directievergoeding	211.000	207.000
Totaal	211.000	207.000

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

19. Rentelasten

	2019	2018
	€	€
Rentelasten hypothecaire leningen	437.729	551.597
Rentelasten obligatielening	70.602	-
Overige rentelasten	-	136.380
Amortisatie financieringskosten	128.502	69.517
Totaal	636.833	757.494

20. Overige kosten

	2019	2018
	€	€
Beleggersadministratie	29.500	26.062
Depot- en bankkosten	474	450
Advieskosten (herfinanciering, accountant, juridisch, fiscaal)	19.500	37.254
Marketing	-	-
Overig	27.811	22.459
Totaal	77.285	86.225

21. 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 2018 nog een verliescompensatie beschikbaar van € 5,7 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 handelbaarheid, 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.

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 het eerste halfjaar van 2019 was dit voor de verkoopvergoeding € 0 (eerste halfjaar 2018: € 0) en de aankoopvergoeding € 0 (eerste halfjaar 2018: € 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 het eerste halfjaar van 2019 was dit € 211.000 (eerste halfjaar 2018: € 207.00).

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het eerste halfjaar van 2019 (2018: 0) waren er geen werknemers in dienst van het Fonds.

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 6 augustus 2019

De Directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

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

