

# SUPERMARKT VASTGOED

INFORMATIEBROCHURE – 23 MAART 2017



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



## INHOUDSOPGAVE

|         |  |    |
|---------|--|----|
| I       | VERANTWOORDING EN BELANGRIJKE INFORMATIE .....                       | 5  |
| II      | DEFINITIES .....   | 7  |
| III     | SAMENVATTING .....   | 11 |
| IV      | DE HISTORIE VAN HET FONDS .....                                      | 17 |
| IV.1    | Historie Fonds.....  | 17 |
| IV.2    | Oorspronkelijke opzet.....   | 17 |
| IV.3    | 16-5 Transactie.....   | 18 |
| IV.4    | Benoeming Privium als beheerder .....                                | 18 |
| IV.5    | Call Optie Jumbo .....   | 18 |
| IV.6    | Nieuwe AA Lening .....   | 19 |
| V       | SUPERMARKT VASTGOED & BELEGGEN IN NEDERLANDSE SUPERMARKTEN .....     | 20 |
| V.1     | Portefeuille Supermarktvastgoed .....                                | 20 |
| V.2     | Beleggen in vastgoed van supermarkten in Nederland.....              | 21 |
| V.3     | Onderzoek naar supermarktbranche .....                               | 22 |
| VI      | BELEGGINGSBELEID EN BEOOGD RENDEMENT .....                           | 24 |
| VI.1    | Algemeen beginsel (missie) .....                                     | 24 |
| VI.2    | Beleggingsdoelstelling (beleid).....                                 | 24 |
| VI.3    | Beleggingsrestricties.....   | 24 |
| VI.4    | Beleggingsselectie.....  | 25 |
| VI.5    | Procedure wijziging beleggingsbeleid en/of beleggingsstrategie ..... | 26 |
| VI.6    | Beschrijving beheer liquiditeitsrisico .....                         | 26 |
| VII     | FINANCIËLE KENGETALLEN EN RENDEMENTSBEREKENINGEN .....               | 27 |
| VII.1   | Beschrijving van belangrijkste kasstromen.....                       | 27 |
| VII.2   | Financiering van het Fonds .....                                     | 27 |
| VII.3   | Verkoop Vastgoed .....   | 27 |
| VII.4   | Rendement .....  | 27 |
| VII.5   | In het verleden door het Fonds behaald rendement .....               | 28 |
| VII.6   | Intrinsieke waarde.....  | 29 |
| VIII    | PARTICIPATIES EN KAPITAAL .....                                      | 30 |
| VIII.1  | Participaties .....  | 30 |
| VIII.2  | Uitgifte van Participaties .....                                     | 30 |
| VIII.3  | Bepaalde overdraagbaarheid van Participaties .....                   | 31 |
| VIII.4  | Intrinsieke waarde per Participatie. ....                            | 32 |
| VIII.5  | Waarderingsgrondslagen.....  | 32 |
| VIII.6  | Wijze van taxeren .....  | 33 |
| VIII.7  | Taxaties .....   | 34 |
| VIII.8  | Winstbepaling in verband met het Fonds .....                         | 34 |
| VIII.9  | Onjuiste intrinsieke waarde .....                                    | 34 |
| VIII.10 | Inkoop van Participaties.....  | 34 |
| VIII.11 | Verval van Participaties .....                                       | 36 |
| IX      | BIJZONDERE POSITIE EN RECHTEN JUMBO TEN AANZIEN VAN HET FONDS .....  | 37 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| X      | JURIDISCHE ASPECTEN VAN HET FONDS .....   | 39 |
| X.1    | Het Fonds .....   | 39 |
| X.2    | De Fondsvoorwaarden .....   | 39 |
| X.3    | De juridische structuur van het Fonds .....                                     | 40 |
| X.4    | Partijen bij de Fondsvoorwaarden .....  | 41 |
| X.5    | De Beheerder .....  | 42 |
| X.6    | Raad van Advies.....  | 43 |
| X.7    | De Bewaarder .....  | 45 |
| X.8    | De Participanten .....  | 47 |
| X.9    | Billijke behandeling Participanten .....  | 47 |
| X.10   | Vergadering van Participanten en besluitvorming .....                           | 48 |
| X.11   | Verslaglegging door het Fonds.....  | 50 |
| X.12   | Winstbestemming .....   | 50 |
| X.13   | Looptijd en beëindiging van het Fonds.....                                      | 51 |
| X.14   | Geschillenbeslechting.....  | 51 |
| XI     | RISICOFACTOREN.....   | 53 |
| XI.1   | Inleiding.....  | 53 |
| XI.2   | Beperkte Liquiditeit/ verhandelbaarheid .....                                   | 53 |
| XI.3   | Financiering- en renterisico .....  | 54 |
| XI.4   | Leegstand- en huurderrisico .....   | 55 |
| XI.5   | Markt- /waarderisico .....  | 56 |
| XI.6   | Supermarktbranche specifieke risico's .....                                     | 56 |
| XI.7   | Concentratierisico .....  | 57 |
| XI.8   | Liquidatierisico .....  | 57 |
| XI.9   | Vaststelling Waarde van het Fonds.....  | 57 |
| XI.10  | Onderhoud- en schaderisico .....  | 58 |
| XI.11  | Beheer- en bewaarrisico.....  | 58 |
| XI.12  | Risico's calloptie Jumbo .....  | 59 |
| XI.13  | Politiek / wetgevingsrisico.....  | 59 |
| XI.14  | Fondsstructuurrisico .....  | 59 |
| XII    | INFORMATIE OVER DE BEHEERDER, RAAD VAN ADVIES EN ANDERE<br>DIENSTVERLENERS..... | 61 |
| XII.1  | Beheerder .....   | 61 |
| XII.2  | Raad van Advies.....  | 64 |
| XII.3  | Andere dienstverleners.....   | 65 |
| XIII   | TOELICHTING VERGOEDINGEN EN KOSTEN .....  | 69 |
| XIII.1 | Algemeen.....   | 69 |
| XIII.2 | Eenmalige en incidentele kosten .....   | 69 |
| XIII.3 | Doorlopende kosten.....   | 70 |
| XIII.4 | Overige jaarlijkse kosten van het Fonds.....                                    | 71 |
| XIV    | FISCALE ASPECTEN .....  | 73 |
| XIV.1  | Het Fonds .....   | 73 |
| XV     | MEDEDELINGEN EN OVERIGE GEGEVENS .....  | 82 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| XV.1  | Klachtenregeling .....  | 82 |
| XV.2  | Informatieverstrekking .....                                  | 82 |
| XV.3  | Bescherming persoonsgegevens .....                            | 83 |
| XV.4  | Gelieerde partijen en tegenstrijdige belangen .....           | 83 |
| XVI   | BIJLAGE A - FONDSVOORWAARDEN.....                             | 85 |
| XVII  | BIJLAGE B – INTEKENFORMULIER.....                             | 86 |
| XVIII | BIJLAGE C - OMSCHRIJVING HOOFDHUURDERS.....                   | 87 |
| XIX   | BIJLAGE D – JAARVERSLAG FONDS .....                           | 90 |
| XX    | BIJLAGE E - AANBIEDINGSBEPERKING ('SELLING RESTRICTION')..... | 91 |
| XXI   | BIJLAGE F – FONDSSTRUCTUUR.....                               | 92 |
| XXII  | BIJLAGE G – STATUTEN BEHEERDER.....                           | 93 |
| XXIII | BIJLAGE H – STATUTEN BEWAARDER.....                           | 94 |
| XXIV  | BIJLAGE I – OVEREENKOMST MET INTERTRUST.....                  | 95 |
| XXV   | BIJLAGE J – MASTER LEASE AGREEMENT .....                      | 96 |

## **I VERANTWOORDING EN BELANGRIJKE INFORMATIE**

De informatie vervat in deze Informatiebrochure wordt verstrekt aan potentiële deelnemers op vertrouwelijke basis om een belegging in het Fonds te overwegen, en mag niet voor een ander doel dan dit doel worden gebruikt.

Woorden die met een hoofdletter zijn geschreven in deze Informatiebrochure hebben dezelfde betekenis als in de Fondsvoorwaarden, tenzij deze woorden in deze Informatiebrochure anderszins zijn gedefinieerd. Gemakshalve bevat deze Informatiebrochure een lijst met definities.

Deze Informatiebrochure wordt uitsluitend verstrekt voor informatiedoeleinden, en vormt geen aanbod tot of onderdeel van een aanbod tot het verkrijgen of verkopen van Participaties, of andere financiële instrumenten en is geen uitnodiging tot of onderdeel van een uitnodiging tot het doen van een dergelijk aanbod, of een verzoek om in te schrijven op enig financieel instrument. De informatie in deze Informatiebrochure kan onderhavig zijn aan wijzigingen en of actualisering na de datum hiervan.

Deze Informatiebrochure dient samen met de Bijlagen, waaronder de Fondsvoorwaarden, te worden gelezen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Fondsvoorwaarden en deze Informatiebrochure of alle andere informatie die wordt ontvangen in verband met het Fonds, prevaleren de Fondsvoorwaarden. Aanspraken jegens het Fonds kunnen uitsluitend ontleend worden aan de Fondsvoorwaarden en tevens slechts indien de Participant is toegetreden tot het Fonds door middel van een rechtsgeldige ondertekening en toezending van het Plaatsingsformulier en na toewijzing door de Beheerder van Participaties aan de Participant.

De in deze Informatiebrochure opgenomen informatie kan niet worden aangemerkt als een beleggingsadvies en is niet uitputtend. Iedere potentiële deelnemer dient rekening te houden met individuele omstandigheden alvorens Participaties te verwerven en doet er verstandig aan zich te laten adviseren door onafhankelijke professionele adviseurs onder meer over de structuur van het Fonds en de met een belegging in het Fonds gepaard gaande risico's om een weloverwogen besluit te kunnen nemen. De Beheerder adviseert geïnteresseerden nadrukkelijk hun eigen (fiscaal) adviseur te raadplegen teneinde advies te krijgen over de mogelijke (fiscale) implicaties die verbonden zijn aan een eventuele belegging in het Fonds

Ten aanzien van alle in deze Informatiebrochure opgenomen verwijzingen naar (verwachte) rendementen geldt dat de waarde van een Participatie kan fluctueren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomst. Ten aanzien van toekomstgerichte verklaringen geldt dat deze naar hun aard risico's en onzekerheden inhouden aangezien ze betrekking hebben op gebeurtenissen en afhankelijk zijn van omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. Participanten worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden.

Op deze Informatiebrochure is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De afgifte en verspreiding van deze Informatiebrochure, alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties kunnen in jurisdicties buiten Nederland onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Personen die in het bezit komen van deze Informatiebrochure wordt verzocht zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Deze Informatiebrochure vormt geen aanbod tot het verkrijgen van Participaties, of andere financiële instrumenten en is geen uitnodiging tot het doen van een dergelijk aanbod, of een verzoek om in te schrijven op enig financieel instrument in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar toepasselijke regelgeving niet geoorloofd is. Het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder zijn niet aansprakelijk voor schending van dergelijke regelgeving door een ander, ongeacht of deze een mogelijke koper van Participaties is of niet.

Met uitzondering van de Beheerder is niemand gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in deze Informatiebrochure zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als verstrekt of afgelegd door de Beheerder. Voor zover redelijkerwijs bekend aan de Beheerder op het moment van opstellen van deze Informatiebrochure, zijn de gegevens in deze Informatiebrochure in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van deze Informatiebrochure zou wijzigen. Dit sluit niet uit dat gebruikte informatiebronnen onjuist kunnen zijn. De afgifte van deze Informatiebrochure en koop, verkoop, uitgifte en inkoop van Participaties houden onder geen enkele omstandigheid in dat de in deze Informatiebrochure vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum hiervan nog juist is.

Deelnemingsrechten in het Fonds kunnen slechts worden verworven tegen een tegenwaarde van tenminste EUR 100.000, waarbij het bedrag van tenminste EUR 100.000 ineens dient te worden gestort. Dit geldt voor initiële investeringen. Iedere vervolginleg door Participanten mag voor een bedrag van minder dan EUR 100.000 of het equivalent daarvan in een andere valuta. Deze Informatiebrochure is geen door de AFM goedgekeurd prospectus in de zin van artikel 5:2 van de Wft. De Beheerder heeft een vergunning van de AFM op grond van artikel 2:65 Wft en valt onder toezicht van de AFM op grond van Deel 4 gedragstoezicht financiële ondernemingen en van DNB op grond van Deel 3 Prudentieel Toezicht Financiële Ondernemingen Wft.

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



**Let op! Beleggen in dit Fonds brengt risico's met zich mee. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en Participanten dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.**

## II DEFINITIES

"**AA-Lening**" betekent de achtergestelde aflossende leningen waarmee het Vastgoed deels wordt gefinancierd.

"**Accountant(s)**" betekent een registeraccountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan wel een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken, uit de "Big Four" (i.e. E&Y, KPMG, PwC en Deloitte);

"**Administrateur**" betekent RCP die door de Beheerder is aangesteld om op dagelijkse basis uitvoering te geven aan bepaalde administratieve taken van de Beheerder uit hoofde van de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure, of iedere andere (opvolgende) partij die mogelijk als zodanig is aangesteld;

"**ACM**" betekent Autoriteit Consument & Markt;

"**AFM**" betekent Stichting Autoriteit Financiële Markten;

"**AIFMD**" betekent de Europese richtlijn 2011/61/EG inzake alternatieve beheerders van beleggingsinstellingen;

"**AIFMD Bewaarder**" betekent Intertrust;

"**Artikel**" betekent een artikel in de Fondsvoorwaarden;

"**Beheerder**" betekent Privium;

"**Bewaarder**" of "**Bewaarders**" betekent Stichting SVG en Stichting SVG X. De bewaarders hebben het Juridisch eigendom van de onderliggende beleggingen;

"**CSCS**" betekent Capital Support Corporate Services B.V., gevestigd te Den Haag, kantoor houdend Churchillplein 5e, 2517 JW, Den Haag, ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 27321191

"**Direct Rendement**" betekent het rendement dat het fonds maakt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, minus de kosten voor het Vreemd Vermogen en de Exploitatiekosten, gerelateerd aan het geïnvesteerd vermogen.

"**DNB**" betekent De Nederlandsche Bank N.V.;

"**Exploitatiekosten**" kosten die gemaakt worden voor onderhoud, leegstand, verzekering, beheer e.d. van het onroerend goed,

"**Financieel administrateur**" betekent CSCS die door de Beheerder is aangesteld om op dagelijkse basis uitvoering te geven aan bepaalde financieel administratieve taken van de Beheerder uit hoofde van de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure, of iedere andere (opvolgende) partij die mogelijk als zodanig is aangesteld;

"**Fonds**" betekent de overeenkomst van geheel eigen aard (*sui generis*) met betrekking tot het vermogen, waarvan het juridisch eigendom berust bij de Bewaarders (voor rekening en risico van de Participanten), bestaande uit:

(a) de goederen van het Fonds; en

(b) de Fondsverplichtingen,

waarin gelden en andere goederen worden gevraagd en verkregen ter collectieve belegging onder de naam Supermarkt Vastgoed teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen;

“**Fondsverplichtingen**” betekent de schulden en verplichtingen die op naam van de Beheerder dan wel de Bewaarder in verband met het Fonds zijn of worden aangegaan (voor rekening en risico van de Participanten);

“**Fondsvoorwaarden**” betekent de voorwaarden van beheer en bewaring inzake het Fonds die als **Bijlage A** aan deze Informatiebrochure zijn gehecht, en zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

“**Informatiebrochure**” betekent deze informatiebrochure inclusief bijlagen, opgesteld door de Beheerder (en zoals van tijd tot tijd gewijzigd);

“**Inkoopformulier**” betekent het formulier conform het model aangehecht als Annex 2 aan de Fondsvoorwaarden waarmee een Participant de door hem gehouden Participaties door het Fonds kan doen inkopen;

“**Inkoopprijs**” betekent de prijs waartegen Participaties worden ingekocht, zijnde de Waarde per Participatie, eventueel verminderd met een door de Beheerder in haar discretie vast te stellen afslag – in de omstandigheden vermeld in deze Informatiebrochure – ter dekking van de kosten die door of namens het Fonds worden gemaakt in verband met het inkopen van Participaties;

“**Intekenformulier**” betekent het formulier (inclusief volmacht) voor de verkrijging van Participaties, welke als **Bijlage B** aan deze Informatiebrochure is gehecht;

“**Intertrust**” betekent Intertrust Depositary Services B.V., een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende in (1097 JB) Amsterdam, aan het Prins Bernhardplein 200, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33008155;

“**IRR**” betekent Internal Rate of Return;

“**Jaarrekening**” betekent de jaarrekening als bedoeld in Artikel 18.2 van de Fondsvoorwaarden;

“**Jaarverslag**” betekent het jaarverslag als bedoeld in Artikel 18.2 van de Fondsvoorwaarden;

“**Jumbo**” betekent Jumbo Groep Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Veghel en kantoorhoudende te (5462 CE) Veghel, Rijksweg 15, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17136209, dan wel de organisatie Jumbo;

“**MoM**” betekent Multiple of Money;

“**Participanten**” houder van een of meer Participaties;

“**Participantenvergadering**” betekent het orgaan van het Fonds bestaande uit alle Participanten alsmede, al naar gelang de context, een vergadering van dit orgaan;

“**Participaties**” betekent de evenredige delen waarin de economische gerechtigheid van de Participanten tot het Fonds is verdeeld waarbij op de Startdatum een Participatie een Uitgifteprijs



zal hebben van € 1000,00;

**“Plaatsingsformulier”** betekent het formulier conform het model aangehecht als Annex 1 aan de Fondsvoorwaarden waarmee een belegger kan toetreden tot het Fonds;

**“Privium”** betekent Privium Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34268930,

**“RCP”** betekent Rubens Capital Partners B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62485016,

**“Register van Participanten”** betekent het in Artikel 9.2 van de Fondsvoorwaarden omschreven register dat door de Beheerder wordt gehouden;

**“Spafima Perpetuele Preffen”** betekent de door Stichting Spafima beschikbaar gestelde financiering van het fonds;

**“Startdatum”** betekent 1 augustus 2012;

**“Supermarkt Vastgoed”** betekent het Fonds;

**“Stichting SVG”** betekent Stichting Supermarkt Vastgoed, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54258820, dan wel een eventueel overeenkomstig de Fondsvoorwaarden benoemde opvolgend Bewaarder;

**“Stichting SVG X”** betekent Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 55516955, dan wel een eventueel overeenkomstig de Fondsvoorwaarden benoemde opvolgend Bewaarder;

**“Uitgiftedatum”** betekent een door de Beheerder in haar discretie vast te stellen datum waarop Participaties worden uitgegeven;

**“Uitgifteprijs”** betekent de prijs waartegen Participaties worden uitgegeven, zijnde de Waarde per Participatie, eventueel vermeerderd met een door de Beheerder in haar discretie vast te stellen opslag – in de omstandigheden vermeld in deze Informatiebrochure – ter dekking van de emissiekosten die door of namens het Fonds worden gemaakt;

**“Vastgoed”** betekent de door de Bewaarder in haar hoedanigheid van bewaarder van het Fonds (al dan niet via daar specifiek aangewende entiteiten) direct of indirect gehouden vastgoedobjecten gelegen in Nederland;

**“Vreemd Vermogen”** betekent het totaal van door derden aan het fonds beschikbaar gestelde leningen;

**“VVO”** betekent verkoop vloer oppervlakte;

**"Waarderingsdatum"** betekent de laatste dag van een kalenderjaar of iedere andere door de Beheerder in haar discretie te bepalen dag;

**"Waarde per Participatie"** betekent de Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande Participaties;

**"Waarde van het Fonds"** betekent de waarde van het Fondsvermogen zijnde het saldo van de goederen van het Fonds en de Fondsverplichtingen zoals van tijd tot tijd bepaald per een Waarderingsdatum;

**"Werkdag"** betekent een dag waarop de banken in Nederland zijn geopend voor het (laten) uitvoeren van betalingsverkeer; en

**"Wet op het financieel toezicht"** of **"Wft"** betekent de Nederlandse Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop.

### III SAMENVATTING

Dit hoofdstuk geeft slechts een samenvatting van de inhoud van de Informatiebrochure. Deze samenvatting dient gelezen te worden als een inleiding op de Informatiebrochure. De samenvatting is vanwege haar aard niet volledig. Iedere beslissing om deel te nemen in het Fonds dient gebaseerd te zijn op alle hoofdstukken en bijlagen van dit Informatiememorandum.

| Algemene kenmerken van het Fonds  |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Naam</b>                       | De naam van het Fonds is Supermarkt Vastgoed.  |
| <b>Fondsstructuur</b>             | Het Fonds is gevormd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht (FGR) en kent een onbepaalde looptijd. De economische aanspraak op het vermogen van het Fonds is verdeeld in Participaties, elk rechtgevend op een evenredig deel in het gemeenschappelijk vermogen. De regels waaraan het Fonds is onderworpen zijn neergelegd in de Fondsvoorwaarden.                        |
| <b>Doelstelling</b>               | Het Fonds is gericht op het behalen van een optimaal totaal rendement voor de Participaties uit het Vastgoed waarbij de nadruk ligt op het Directe Rendement teneinde de hoogte van de uitkeringen uit het Fonds voor de Participanten te optimaliseren met zo min mogelijk risico's en telkens de waarde van de Vastgoed portefeuille in de gaten houdend.                                  |
| <b>Beleggingen</b>                | Het Fonds bezit en belegt in Nederlands supermarkt vastgoed en een enkele overige winkels (en bij sommige winkels hoort ook een woning of appartement). De vastgoedportefeuille van het Fonds kan aan wijziging onderhevig zijn doordat vastgoedobjecten worden verkocht, door aankoop van vastgoedobjecten, en door uitbreidingen van vastgoedobjecten waarin het Fonds heeft belegd.       |
| <b>Financiering van het Fonds</b> | Het Fonds wordt momenteel gefinancierd met:<br><ul style="list-style-type: none"><li>(a) hypothecaire financiering van banken;</li><li>(b) de twee AA- Leningen;</li><li>(c) de Jumbo geldlening (deze is tijdelijk, in verband met de 16/5 transactie met Jumbo);</li><li>(d) Spafirma Perpetuele Preffen; en</li><li>(e) eigen vermogen, dat wordt verstrekt door Participanten.</li></ul> |
| <b>Beheerder</b>                  | Privium treedt op als Beheerder van het Fonds.   |
| <b>Raad van Advies</b>            | De Raad van Advies kan gevraagd en ongevraagd advies geven aan de Beheerder over de onderwerpen zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden.   |

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Bewaarders</b>      | Stichting SVG en Stichting SVG X treden op als bewaarders van het Fonds. De bewaarders hebben het Juridisch eigendom van de onderliggende beleggingen. |
| <b>AIFMD Bewaarder</b> | Intertrust treedt op als de AIFMD Bewaarder van het Fonds.   |

| Beleggingsbeleid                     |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Beleggingsbeleid</b>              | Het Fonds belegt in supermarktvastgoed (en aangrenzende winkels) in Nederland. Om de beleggingsdoelstellingen van Fonds te kunnen realiseren, zijn aankopen respectievelijk verkopen door het Fonds aan bepaalde restricties gebonden.   |
| <b>Waarde van het Vastgoed</b>       | De totale waarde van het Vastgoed per 31 december 2016 bedroeg circa € 350 miljoen kosten koper.   |
| <b>Hoofdhouders van het Vastgoed</b> | De hoofdhouders van het Vastgoed zijn thans Jumbo, Ahold en Coop.  |
| <b>Huurovereenkomsten</b>            | <p>Jumbo, Ahold en Coop hebben bij de start van het Fonds voor wat betreft de panden in het Fonds identieke huurovereenkomsten op alle materiële aspecten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Initiële huurtermijn tot eind 2026. Aansluitende huurtermijnen van telkens vijf jaar, behoudens opzegging door huurder.</li> <li>(ii) Volledige huurprijsindexatie (op basis van CPI cijfers).</li> <li>(iii) De huurovereenkomsten zijn 'triple net', dat wil zeggen dat alle eigenaarlasten inclusief (groot) onderhoud, WOZ et cetera voor rekening van de huurder komen.</li> <li>(iv) De huurders kunnen – zolang de huur betaald wordt – de panden onderverhuren aan wie ze willen. Ook leegstand is toegestaan (waarbij de huur wel gewoon betaald dient te worden). Wel dient (per hoofdhuurder) te allen tijde 80% van de onderliggende huur uit supermarkten te komen.</li> </ul> |
| <b>Afwijkende bepalingen</b>         | <p>Jumbo en Ahold hebben daarnaast nog afwijkende bepalingen in het huurcontract:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Jumbo heeft het recht om alle door haar gehuurde panden te kopen. De voorwaarden van deze koopoptie staan</li> </ul>  |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | <p>beschreven in hoofdstuk <b>Error! Reference source not found..</b></p> <p>(ii) Het is de Beheerder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jumbo een of meerdere locaties die door Jumbo worden gehuurd geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Voor de overdracht van een drietal locaties aan een derde partij is door Jumbo reeds op voorhand goedkeuring verleend. Ook dit is nader beschreven in hoofdstuk <b>Error! Reference source not found..</b></p> <p>(iii) Indien de onderliggende huur van supermarkten minder is dan 80%, kan Ahold dit oplossen door een pand (niet als supermarkt in gebruik) te kopen. In dat geval wijst het Fonds een pand aan wat niet als supermarkt in gebruik is, en moet Ahold dit kopen. Tevens heeft Ahold het recht een pand te kopen als het van de ACM geen toestemming krijgt dit pand te exploiteren. Als Ahold van een dergelijk recht gebruik maakt, verleent Ahold het Fonds ook een recht om een pand te verkopen aan Ahold (Ahold moet dat dan ook afnemen). Elke keer geldt een van te voren afgesproken waardering.<sup>1</sup></p> |
| <b>Participaties</b> | <p>De Participaties in het Fonds zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participanten en individuele derden kunnen van tijd tot tijd aangeven geïnteresseerd te zijn om Participaties (bij) te kopen of te verkopen. Participaties kunnen uitsluitend via het Fonds worden overgedragen. Het Fonds koopt slechts Participaties in, indien er nieuwe (of huidige) Participanten zijn voor de aangeboden Participaties, er voldoende liquide middelen zijn en de inkoop geen negatieve nadelige fiscale consequenties heeft. Het Fonds kan derhalve niet garanderen dat zij tot inkoop over kan gaan. Wel is het een Participant toegestaan haar Participatie rechtstreeks over te dragen aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de Participant.</p>  |
| <b>Handelsronde</b>  | <p>In beginsel kan één keer per jaar gedurende een periode van vier weken aan de Beheerder gevraagd worden om een voorgenomen inkoop en uitgifte van Participaties te faciliteren. De Beheerder kan op ad hoc basis besluiten dat er vaker of minder vaak 'verkocht' kan worden. Het Fonds koopt slechts Participaties in, indien er nieuwe (of huidige) Participanten zijn voor de aangeboden Participaties, er voldoende liquide middelen zijn en de inkoop geen</p>   |

<sup>1</sup> Het meerdere van de marktwaarde en de waarde waarvoor het vastgoed in augustus 2012 naar het Fonds is overgedragen, geïndexeerd met inflatie.

|  |   |
|--|---|
|  | negatieve nadelige fiscale consequenties heeft. Het Fonds kan derhalve niet garanderen dat zij tot inkoop over kan gaan   |
| <b>Inkoop / uitgifte Participaties</b> | Participaties worden in beginsel uitgegeven en ingekocht tegen de Waarde per Participatie. Kosten die door of namens het Fonds worden gemaakt in verband met het uitgeven en inkopen van Participaties kunnen in rekening worden gebracht als opslag (bij uitgifte) of als afslag (bij inkoop) .  |
| <b>Waarde Participatie</b>             | De Waarde per Participatie voor de handelsronde wordt gebaseerd op de laatst vastgestelde Jaarrekening, overeenkomstig de methodes vermeld in de Fondsvoorwaarden (deze methode wijkt af van de Dutch GAAP waardering). Het Vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde (VON) en zonder de correctie inzake de belastinglatentie. Binnen een maand na vaststelling van de Jaarrekening informeert de Beheerder de Participanten over de Waarde per Participatie. |

| Voornaamste risico's                          |   |
|---|---|
| <b>Algemeen</b>                               | Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee. Risico's kunnen voortvloeien uit de structuur van het Fonds alsmede uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. Verwezenlijking van deze risico's kan tot gevolg hebben dat de resultaten van het Fonds lager zijn dan verwacht en het rendement ook lager is.   |
| <b>Beperkte liquiditeit/verhandelbaarheid</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Fonds koopt slechts Participaties in, indien er nieuwe (of huidige) Participanten zijn voor de aangeboden Participaties, er voldoende liquide middelen zijn en de inkoop geen negatieve nadelige fiscale consequenties heeft. Het Fonds kan derhalve niet garanderen dat zij tot inkoop over kan gaan.</li> </ul>  |
| <b>Financiering</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De mogelijkheid bestaat dat het fonds in de toekomst te maken krijgt met hogere rentelasten op financieringen.</li> <li>• Beleggen met Vreemd Vermogen brengt risico's met zich mee.</li> <li>• Het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden.</li> <li>• Het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds.</li> </ul> |
| <b>Leegstand- en huurdersrisico</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het risico op verminderde inkomsten als gevolg van leegstand. Tot eind 2026 ligt het leegstandsrisico volledig bij de huurders (dus niet bij het Fonds).</li> <li>• Het risico op noodzakelijke uitgaven voor wederverhuur.</li> <li>• Het risico op lagere of geheel afwezig zijn van huurinkomsten na afloop van huurcontracten.</li> </ul>                                      |

|  |   |
|--|---|
| <b>Markt- / waarderisico</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het risico op waardedaling Vastgoed door verslechtering van het economisch klimaat of door de opkomst van online supermarkten.</li> <li>• Het risico op waardedaling Vastgoed door uitzonderlijke marktomstandigheden of ontwikkelingen die niet direct met het Vastgoed samenhangen (bijv. beschikbaarheid financiering, stabiliteit eurozone).</li> <li>• Het risico op daling van de markthuurprijs.</li> <li>• Het risico dat het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden kan worden verkocht.</li> <li>• Het risico op lagere stijging van huurinkomsten door dalende inflatie.</li> <li>• Het risico op hogere kosten door (stijgende) inflatie.</li> </ul>   |
| <b>Concentratierisico</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een beperkte spreiding van beleggingen waardoor beleggingsresultaten van een beperkt aantal factoren afhankelijk zijn.</li> </ul>  |
| <b>Beheer- en bewaar­risico</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het risico dat de beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren.</li> <li>• Het risico dat de Beheerder als hoofdelijk schuldenaar wordt aangesproken.</li> <li>• Uit verplichtingen voortvloeiend uit de bedrijfsfinanciering van haar moedermaatschappij.</li> <li>• Het risico op verlies van sleutelfiguren of dat een andere beheerder wordt benoemd doordat activa die tot zekerheid van de bedrijfsfinanciering van de moedermaatschappij van de Beheerder zijn verbonden, zoals de beheerovereenkomst met het Vastgoedfonds, worden uitgewonnen.</li> <li>• Het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Bewaarder.</li> </ul> |
| <b>Wet- en regelgevingsrisico</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het risico dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Fonds in nadelige zin beïnvloedt.</li> </ul>  |
| <b>Supermarktbranche specifieke risico's</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico op verkleining verzorgingsgebied supermarkt.</li> <li>• Verminderde concurrentie vraagzijde verhuurmarkt door consolidatie supermarktbranche.</li> <li>• Risico ongeschiktheid Vastgoed door schaalvergroting.</li> <li>• Risico bestemmingsplanwijziging.</li> <li>• Opkomst van boodschappen doen via internet.</li> </ul>  |
| <b>Andere risico's</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie Hoofdstuk XI voor aanvullende risico's.</li> </ul>   |

| <b>Fiscale status van het Fonds</b>         |   |
|---|---|
| <b>Fiscaal transparant</b>                  | Het Fonds is fiscaal transparant c.q. heeft een fiscaal besloten karakter waardoor de belegging slechts op het niveau van de Participant wordt belast en niet bij het Fonds zelf. De enige uitzondering hierop is Supermarkt Vastgoed IIA.  |
| <b>Overdrachtsbelasting bij verkoop</b>     | Het Fonds heeft het volledige bezit van al haar panden (waarbij er voor een zeer beperkt aantal sprake is van erfpacht van de grond). De meeste panden worden gehouden in een fiscaal transparante entiteit (wat wil zeggen dat de fiscale boekwaarde gelijk is aan de marktwaarde, hetgeen betekent dat bij verkoop van een pand er door het Fonds geen belasting hoeft te worden betaald aan de belastingdienst). |
| <b>Belastingplicht natuurlijke personen</b> | De Participaties gehouden door natuurlijke personen, worden belast in Box 3, bijzondere omstandigheden daargelaten.   |



## **IV DE HISTORIE VAN HET FONDS**

### **IV.1 Historie Fonds**

Het Fonds is gevormd op 22 augustus 2012 en aangegaan voor onbepaalde tijd. Supermarkt Vastgoed heeft tot doel het exploiteren van haar vastgoedportefeuille bestaande uit winkelpanden hoofdzakelijk in gebruik als supermarkt teneinde de participanten in het fonds in de opbrengst daarvan te doen delen. Het Fonds heeft drie hoofdhouders te weten Jumbo, Ahold en Coop. De huurcontracten hadden initieel een looptijd van 15 jaar (tot 31 december 2026) op basis van “triple net” (alle kosten van onderhoud, verzekeringen, WOZ-aanslagen etc zijn voor rekening van huurder).

### **IV.2 Oorspronkelijke opzet**

Supermarkt Vastgoed is opgericht als een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds in de vorm van een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds houdt in beginsel het economische eigendom van de winkelpanden alsmede daarmee samenhangende zaken en verplichtingen. De vastgoedportefeuille kan wijzigen doordat een aantal panden van het Fonds kan worden verkocht, door uitbreiding van bestaande panden en eventueel door een enkele nieuwe aankoop. De panden zijn verhuurd aan Jumbo, Ahold en Coop. De huurovereenkomsten zijn op de materiële aspecten voor alle drie de huurders identiek.

Supermarkt Vastgoed heeft Participaties uitgegeven die de houders, de Participanten, recht geven op evenredige delen van het gemeenschappelijk vermogen van het Fonds. De regels waaraan het fonds is onderworpen zijn neergelegd in de fondsvoorwaarden. Participanten zijn slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en de schulden van het Fonds tot maximaal het bedrag van hun inbreng. Het Fonds is voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting (met uitzondering van Supermarkt Vastgoed IIA) aangemerkt als fiscaal “transparant”. Dit heeft tot gevolg dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere Participant voor zijn deelname, afhankelijk van zijn eigen fiscale status, wordt belast.

De juridische eigendom van het vermogen van het Fonds berustte initieel bij Supermarkt Vastgoed B.V. en Supermarkt Vastgoed Holding X B.V.

Supermarkt Vastgoed B.V. trad in beginsel op als beheerder en bewaarder van het Fonds. Deze B.V.'s zijn inmiddels omgezet in stichtingen.

Omdat het fonds een aanbiedingsbeperking hanteerde, waren het fonds en Supermarkt Vastgoed B.V. niet vergunnings- of prospectusplichtig onder de Wft en stonden daardoor niet onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en/of de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Als gevolg van het van kracht worden van de AIFM Richtlijn is het Fonds sinds december 2015 onder toezicht komen te staan van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Zie ook paragraaf IX 4.1.

### **IV.3 16-5 Transactie**

Op 16 mei 2014 is in een buitengewone vergadering van participanten de “16-5 transactie” met Jumbo goedgekeurd. Het betreft de verkoop van 16 bestaande panden van het Fonds aan Jumbo en de aankoop van 5 nieuwbouwlocaties van Jumbo met een Jumbo supermarkt/winkelcentrum. De aan te kopen panden worden verworven tegen een aanvangsrendement van 7,0% (circa € 25,2 miljoen) Vrij Op Naam (VON). De prijs van de te verkopen panden is gefixeerd op totaal € 31,0 miljoen en er bestaat derhalve geen onzekerheid meer met betrekking tot eventuele toekomstige hertaxaties. De timing van de verkoop en de aankoop vindt in onderling overleg plaats, rekening houdend met de cash-positie van het fonds. Deze transactie zal waarschijnlijk in 2018 zijn afgerond. Bij de uitbreidingsinvesteringen is in alle gevallen de huur van het object verhoogd en in de meeste gevallen is tevens de duur van het huurcontract verlengd waardoor deze een positieve bijdrage leveren aan zowel de (lange termijn) rendementsverwachting als de waardering van het fonds.

### **IV.4 Benoeming Privium als beheerder**

Als gevolg van het van kracht worden van de AIFMD (AIFM-richtlijn) is er in 2015 intensief overleg gevoerd met de AFM over het toezicht op het Fonds. Het overleg heeft uiteindelijk geresulteerd in een aanpassing van de bestaande structuur van het Fonds waardoor het Fonds per 18 december 2015 effectief onder toezicht van de AFM is komen te staan. De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt. Per 18 december 2015 heeft Privium Fund Management B.V. (Privium) het beheer van het Fonds overgenomen en is hiermee verantwoordelijk voor o.a. het portefeuillebeheer, het risicomanagement, de waardering en de compliance van het Fonds. Privium heeft een vergunning en staat onder toezicht van de AFM voor het beheer van beleggings-instellingen. Om te voorzien in de benoeming van Privium zijn in 2015 formele stappen ondernomen en voor zover van toepassing goedgekeurd in de buitengewone vergadering van Participanten van 31 augustus 2015. Het recht om de Beheerder te benoemen (en te ontslaan) blijft bij de Participantenvergadering. Verder dient de beheerder te allen tijde de belangen van de Participanten in het te voeren beleid te laten prevaleren.

### **IV.5 Call Optie Jumbo**

Jumbo heeft het recht om alle door haar gehuurde panden in één keer te kopen (de Kooptie). De Kooptie kan uitgeoefend worden van 31 december 2015 tot en met 30 juni 2025. Voorwaarden van de Kooptie zijn uitgewerkt in de Master Lease Agreement (MLA).

De koopprijs is opgebouwd uit de getaxeerde waarde van de betreffende locaties zoals dan opgenomen in de boeken van het Fonds, op basis van vrij op naam (VON), die dient te zijn gebaseerd op door een erkende taxateur uitgevoerde taxaties op basis van een bestendige gedragslijn conform de in voorgaande jaren uitgevoerde taxaties minus de op het moment van levering onder de Kooptie uitstaande bankfinanciering.

Jumbo neemt ook de bankfinanciering die rust op de betreffende panden en het pro rata deel van de swap over. Voor zover dit niet mogelijk is, en uitoefening van de Kooptie terugbetaling tot

gevolg heeft, zal Jumbo de kosten hiervoor voor haar rekening nemen. Indien de call optie wordt uitgeoefend na 31 december 2024, is de koopprijs de waarde van de betreffende locaties zoals opgenomen in de boeken van het Fonds op 31 december 2024.

De belastinglatentie van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zal als onderdeel van de Koopoptie bij uitoefening worden overgenomen door Jumbo (als Supermarkt Vastgoed IIA B.V. gekocht wordt, zullen de aandelen worden overgenomen waarbij deze latentie op nul gewaardeerd wordt). Bij verkoop van deze panden aan een derde dient het Fonds over dit verschil vennootschapsbelasting (op dit moment 25%) te betalen. Met Jumbo is afgesproken dat in geval Jumbo de Koopoptie uitoefent Jumbo de te betalen VPB voor haar rekening neemt. Het Fonds zal in redelijkheid meewerken aan een structuur om overdrachtsbelasting zoveel mogelijk te beperken.

#### **IV.6 Nieuwe AA Lening**

Het Fonds heeft op 28 december 2015 een achtergestelde aflossende lening (AA-lening 2015) van € 3.600 duizend ontvangen van Stichting Administratiekantoor AA-lening 2015 (hierna: de verstrekker). Over de lening is 5% rente per jaar contant verschuldigd. Daarnaast wordt op de hoofdsom een inflatierente bijgeschreven gebaseerd op de ontwikkeling van het consumenten prijsindexcijfer. Betaling van de contante rente en bijschrijving van de inflatierente vinden achteraf per kwartaal plaats. De lening heeft een looptijd tot 31 december 2025. Op verzoek van de verstrekker van de lening kan na jaareinde 2022 tot en met 2025 onder in de lening overeenkomst vastgelegde voorwaarden conversie plaats vinden van lening naar Participaties in het kapitaal. Per 31 december 2016 wordt op basis van de lening documentatie jaarlijks € 359 duizend op de AA-lening 2015 afgelost.

## V SUPERMARKT VASTGOED & BELEGGEN IN NEDERLANDSE SUPERMARKTEN

### V.1 Portefeuille Supermarktvastgoed

Het Fonds belegt in supermarktvastgoed (en aangrenzende winkels) in Nederland. Om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren, zijn aankopen respectievelijk verkopen door het Fonds aan bepaalde restricties gebonden. Dit is uiteengezet in hoofdstuk VII.

In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de 119 vastgoedobjecten van het Fonds per 31 december 2016 geografisch verdeeld zijn naar aantal onder de drie hoofdhouders Ahold (25 panden), Jumbo (76 panden) en Coop (18 panden).

Van de 119 panden zijn er 7 niet als supermarkt in gebruik. Verder bezit het Fonds enkele appartementen en overig onroerend goed gelegen naast of boven de supermarktobjecten.

Vanaf 2026 lopen de eerste huurcontracten af. Wanneer een hoofdhurder de huur niet wenst te verlengen zullen de supermarktruimten leeg opgeleverd dienen te worden en kan het Fonds een nieuwe huurder zoeken. De overige verhuurde ruimten (appartementen en non-food) die marktconform worden gehuurd hoeven niet leeg te worden opgeleverd. Een niet meer verhuurd pand kan uiteraard ook verkocht worden.

Vanaf 2026 is ook het eerste moment dat de huurprijs aangepast zal worden conform de gebruikelijke '303-procedure' op grond van de Huurwet. Hierbij wordt de huurprijs gelijk gesteld aan gerealiseerde huren in vergelijkbare panden in de voorgaande vijf jaren. Tot 2026 bestaat voor zowel huurder (Jumbo, Ahold en Coop) als verhuurder (het Fonds) geen mogelijkheid om de huur aan te passen, afgezien van huurprijsindexatie (inflatiecorrectie).

Een huurder kan besluiten om uitbreidingen aan panden te doen. Huurder kan het Fonds vragen deze (gedeeltelijk) te financieren in ruil voor een hogere huur. Wil het Fonds dit niet financieren of kunnen Fonds en huurder geen overeenstemming bereiken over nieuwe huur voor de uitbreiding dan staat het de huurder vrij om zelf de investering in de uitbreiding te realiseren. Bij einde huur komt het Fonds dan deze uitbreiding toe zonder dat hier een vergoeding tegenover staat. Huurder heeft in dat geval ook het recht het pand weer in oude staat te herstellen.

Als onderdeel van uitbreidingsdiscussies heeft het Fonds ook nieuwe huurperiodes afgesproken voor het gehele object, waardoor de einddata van huurcontracten gaan variëren (in casu, sommige langer worden dan eind 2026).

In **Bijlage C** treft u een beschrijving aan van de drie hoofdhouders: Jumbo, Ahold met format Albert Heijn en Coop.

## V.2 Beleggen in vastgoed van supermarkten in Nederland

Beleggen is een combinatie van rendement en risico. Het is daarom van belang om risico's te spreiden in verschillende beleggingscategorieën. De belangrijkste beleggingscategorieën die te onderscheiden zijn, zijn vastrentende waarden, aandelen en alternatieve beleggingen (zoals bijvoorbeeld vastgoed, private equity en hedge funds). Vastgoed combineert relatief hoge met relatief stabiele rendementen, gebaseerd op vooraf vastgestelde huuropbrengsten uit huurovereenkomsten. Beleggen in vastgoed is in grote mate inflatiebestendig door huurindexaties.

De waarden en huurniveaus van winkelvastgoed en supermarkten in het bijzonder zijn minder beweeglijk in economische voor- of tegenspoed in vergelijking met andere soorten vastgoed. Een belegging in supermarkten is minder cyclisch dan andere vastgoedsectoren omdat wordt voorzien in een basisbehoefte. De omzetten van supermarkten zijn minder beweeglijk dan in de detailhandel in het algemeen. De huren van supermarkten volgen, vanwege de schaarste aan goede locaties (en dus geringe kans op leegstand), de inflatie beter (door indexatie) dan andere vastgoedsegmenten. In Nederland is door wetgeving in het bestemmingsplan geregeld of een supermarkt zich ergens mag vestigen. Dit is een belangrijke reden waarom het aantal supermarkten in Nederland gemaximeerd is en locaties, voor met name grotere supermarkten, schaars zijn.

Vier redenen om te beleggen in supermarkt vastgoed:

- (a) naar verwachting een relatief stabiele cash flow en een relatief stabiel totaalrendement van uw belegging;
- (b) status van de locatie is beschermd door wetgeving en creëert schaarste;
- (c) de huurders (supermarktondernemingen) zijn relatief conjunctuurbestendig omdat in een basisbehoefte wordt voorzien; en
- (d) supermarktketens zijn veelal sterke debiteuren.

Voor de meest recente ontwikkelingen van de portefeuille en de markt voor supermarkt vastgoed in zijn algemeenheid, verwijzen wij u naar het meest recente jaarverslag. Het meest recente jaarverslag is aangehecht als **Bijlage D**.

### V.3 Onderzoek naar supermarktbranche<sup>2</sup>

#### Kapitaal- en beleggingsmarkt

De Nederlandse kapitaal- en beleggingsmarkt wordt sterk beïnvloed door de internationale tendens. De economische groei in de Europese Unie zet zich met een gematigd tempo voort, waarbij deze wordt ondersteund door het monetaire beleid. Het opkoopprogramma van de ECB is verlengd tot december 2017 om de inflatie omhoog te sturen. De FED verandert het beleidstarief en verhoogt de beleidsrente onder bepaalde voorwaarden. Deze verschillende ontwikkelingen in monetair beleid stimuleren de onzekerheid. In 2017 wordt verder verwacht dat de extra publieke investeringen en de verlaging van de winstbelasting in de VS de economische groei in 2018 en 2019 extra zullen sturen met circa 0,2%. Weliswaar is er een zekere onzekerheid voor de mondiale groei door bijvoorbeeld hogere risicopremies op financiële activa. Verder spelen er nog de financiële afwikkeling van de onevenwichtigheden in China en het potentiële negatieve effect van het protectionisme en patriottisme in zowel de Verenigde Staten als diverse Europese landen, alhoewel dit vooralsnog voornamelijk invloed heeft op de langere termijn. Tevens zal de Brexit op de korte termijn een schaduw werpen over de economische ontwikkelingen op de kapitaal- en beleggingsmarkt, al zijn de effecten hiervan nog relatief onbekend. Op de lange termijn neemt het vermogen van huishoudens in Nederland maar langzaam toe door hogere inflatie en de stijgende huizenprijzen. De Brexit heeft tot noch toe weinig invloed gehad op de vastgoedbeleggingsmarkt van continentaal Europa, waar de beleggingsvolumes voornamelijk lager uitvallen door beperkte beschikbaarheid. Het Verenigd Koninkrijk liet echter een andere trend zien, met een beleggingsvolume dat 41% lager uitviel dan voorgaand jaar, doordat een groot deel van de beleggers transacties annuleerde of uitstelden.

#### Beleggingsmarkt in Nederland

De Nederlandse beleggingsmarkt registreerde in 2016 een recordvolume van € 14,8 miljard, een stijging van 18,3% ten opzichte van 2015. Kantoren noteerde het grootste beleggingsvolume met € 6,1 miljard, een stijging van 38%. De winkelmarkt registreerde een beleggingsvolume van circa € 1,7 miljard, een daling van 38% in vergelijking met voorgaand jaar. Een belangrijke positieve drijfveer van het winkelbeleggingsvolume in 2016 waren grootschalige goed functionerende winkelcentra, zoals de verkoop van Magna Plaza (Amsterdam), De Klanderij (Enschede) en Brusselse Poort (Maastricht). Weliswaar resulteerde een gering aanbod van hoogwaardige beleggingsproducten en verschillende faillissementen in een relatief laag beleggingsvolume in 2016. Het winkelbeleggingsvolume in 2017 zal naar verwachting stijgen, als gevolg van de toenemende consumentenbestedingen en het beschikbaar komen van kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed. Hoewel het beleggingsvolume in winkelvastgoed in 2016 is gedaald in vergelijking met een jaar geleden, is er een subsector in de retailmarkt die sterk is blijven presteren. Winkels en winkelcentra met een sterke component dagelijkse goederen blijven in trek bij beleggers. Het beleggingsvolume in wijk- en buurtcentra en supermarkten heeft in 2016 een record bereikt van € 507 miljoen, een toename van 27% ten opzichte van 2015. In 2016 werd het beleggingsvolume van wijk- en buurtcentra en supermarkten flink gestuurd door enkele grote transacties, zoals de

---

<sup>2</sup> Bron: Marktrapportage: Supermarkten in Nederland 2016 (datum: 10 februari 2017).

aankoop van de Rietveld portfolio bestaande uit 10 supermarkten voor € 60 miljoen door Cairn Real Estate, het winkelcentrum Brusselse Poort in Maastricht dat werd gekocht voor € 51,5 miljoen door HB Capital en de aankoop van twee supermarkten, aanvullende winkelruimte en een kinderspeelparadijs in Haarlem voor €44,5 miljoen door Bouwcombinatie Plaza West Haarlem.

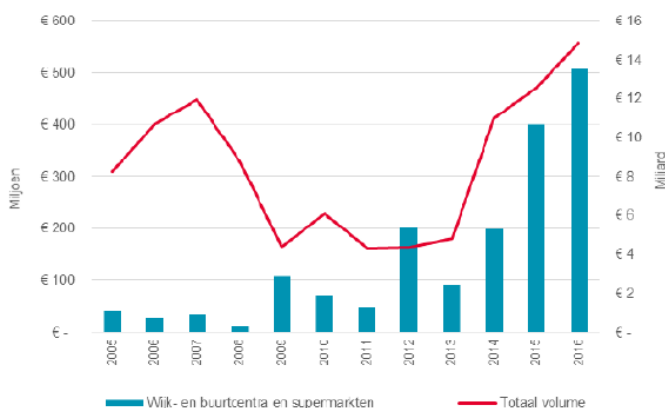
### Factoren supermarktvastgoed naar windstreek en locatie in Q4 2016

|                 | Winkelcentrum met twee supermarkten | Solitaire supermarkt |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------|
| Noord-Nederland | 10 – 12,5 x                         | 11 – 14 x            |
| Oost-Nederland  | 10 – 12,5 x                         | 11 – 14 x            |
| Zuid-Nederland  | 10 – 13 x                           | 11 – 14 x            |
| West-Nederland  | 11 – 14,5 x                         | 12,5 – 15 x          |

Bron: Cushman & Wakefield – Research

Naast stads- en wijkcentra bleven ook solitaire supermarkten in trek op de beleggingsmarkt. In 2016 kocht voornamelijk Lidl panden voor eigen gebruik, weliswaar lieten private investeerders en andere Nederlandse beleggers ook interesse zien in dit type vastgoed. Al met al lijken beleggers sterk te geloven in een blijvende behoefte aan dagelijkse winkelvoorzieningen waar supermarkten een belangrijk onderdeel van uitmaken, voornamelijk in gebieden waar de bevolking wordt verwacht te groeien.

### Ontwikkeling beleggingsvolume in buurtcentra en supermarkten t.o.v. het volume van de totale markt



Bron: Cushman & Wakefield – Research

## **VI BELEGGINGSBELEID EN BEOOGD RENDEMENT**

### **VI.1 Algemeen beginsel (missie)**

Het Fonds belegt in supermarktvastgoed (en aangrenzende winkels) in Nederland. Het Fonds krijgt een groot deel van de totale huurinkomsten van supermarkten. Doelstelling is om dit zo te houden omdat supermarkthuurlers veelal sterke huurders zijn, er een geringe kans op leegstand is en hierdoor het risicoprofiel van het Fonds wordt verlaagd. Dit past in het streven van het Fonds naar een zo aantrekkelijk mogelijk rendement voor de Participanten met zo min mogelijk risico's.

Tweede belangrijk beginsel is het streven om jaarlijks een aantrekkelijk rendement uit te keren. De uitkeringen liggen momenteel op een niveau van 7,0% per jaar van de nominale waarde (berekend volgens de methode zoals omschreven in de fondsvoorwaarden, niet de Dutch GAAP methode), met een streven naar een hoger percentage. Dit wil overigens niet zeggen dat er altijd ten minste 7,0% op jaarbasis uitgekeerd kan worden.

### **VI.2 Beleggingsdoelstelling (beleid)**

Het Fonds streeft naar een aantrekkelijk rendement met stabiele cash flow en beperkte waarde schommelingen. Het Fonds streeft naar een gespreide vastgoedportefeuille waardoor risico's in zijn algemeenheid worden verlaagd. De portefeuille genereert een stabiele cash flow en heeft een stabiele waardeontwikkeling omdat het in supermarkten (en aangrenzende winkels) belegt.

Voor de risico's verwijzen wij naar hoofdstuk XI.

### **VI.3 Beleggingsrestricties**

Om de beleggingsdoelstellingen van Fonds te kunnen realiseren zijn aankopen respectievelijk verkopen door het Fonds aan de volgende restricties gebonden:

- (a) Het Fonds kan geen Vastgoed verkopen dat aan Jumbo is verhuurd, zonder toestemming van Jumbo.
- (b) De beleggingsopbrengsten worden in beginsel uitgekeerd en niet aangewend voor herbelegging tenzij herbelegging in het belang van het Fonds is, en alleen voor zover er eerst ten minste 7,5% jaarlijks Direct Rendement is/wordt gerealiseerd.
- (c) Het Fonds belegt uitsluitend in vastgoed dat in Nederland is gelegen.
- (d) Het Fonds investeert in (vooraf verhuurde) uitbreidingen van bestaand Vastgoed, en alleen voor zover dit kan uit bestaande middelen of financieringslijnen.
- (e) Het Fonds kan investeren in (vooraf aan één van haar hoofdhouders verhuurd) nieuw vastgoed, en alleen voor zover dit kan uit bestaande middelen of financieringslijnen.
- (f) Aankopen en uitbreidingsinvesteringen zijn niet toegestaan zonder onafhankelijke taxatie.



- (g) Voor alle supermarkten die het Fonds aankoopt, dient uit onafhankelijk (niet aan het Fonds of Stichting SVG gelieerd) vestigingsplaatsonderzoek te blijken dat de supermarkten zijn gelegen op goede locaties in sterke verzorgingsgebieden.
- (h) Het Fonds kan een winkelobject aankopen in combinatie met andersoortig vastgoed zoals woningen, parkeerplaatsen of kantoren, voor zover dit andersoortige vastgoed niet meer dan 10% uitmaakt van de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille.
- (i) Als additioneel nieuw vastgoed wordt aangekocht, mag als gevolg hiervan de vastgoedportefeuille nooit voor meer dan 75% van de getaxeerde marktwaarde "kosten koper" gefinancierd worden met Vreemd Vermogen<sup>3</sup>.

Op basis van Artikel 20 Fondsvoorwaarden zijn de navolgende beleggingsbesluiten onderworpen aan een voorafgaand besluit van de Participantenvergadering:

- (a) uitbreidingen van bestaande vastgoedobjecten die meer dan EUR 5.000.000 k.k. op jaarbasis belopen; en
- (b) aankopen van nieuwe vastgoedobjecten die meer dan EUR 6.000.000 k.k. (individueel en gezamenlijk) op jaarbasis belopen;

#### **VI.4 Beleggingsselectie**

Onderdeel van de beleggingsselectie voor additioneel nieuw vastgoed kan de spreiding binnen de portefeuille van het Fonds zijn. Bij de uitvoering van het beleggingsbeleid wordt op portefeuilleniveau de volgende spreiding nagestreefd:

- (a) verschillende type locaties zoals wijken, buurten en binnensteden;
- (b) locaties verspreid in Nederland; en
- (c) typen vastgoed zoals solitaire supermarkten en of winkelcentra in stadscentra, wijken en buurten met een supermarkt als belangrijke huurder.

Bij de aankoop van nieuw vastgoed worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- (a) Solitaire supermarkten met een minimale VVO van 1.000 m<sup>2</sup> met uitbreidingsvraag en – potentie.
- (b) Solitaire supermarkten met een minimale oppervlakte VVO van 1.250 m<sup>2</sup> zonder uitbreidingsvraag en –potentie.

---

<sup>3</sup> Bij het berekenen van de financiering worden de waarderingsgrondslagen, zoals deze zijn overeengekomen door de participanten (zie Fondsvoorwaarden) gehanteerd. Deze beleggingsrestrictie is vastgesteld voordat het fonds middels de stelselwijziging is overgestapt naar een waardering op basis van Dutch GAAP.

- (c) Forward commitments, voor fiscaal toegestane (her-)ontwikkelingen van een ontwikkelaar, die turn-key worden afgenomen door het Fonds. Oftewel de ontwikkelrisico's liggen bij de ontwikkelaar totdat het Fonds definitief afneemt.
- (d) Positief vestigingsplaatsonderzoek, positief afgeronde due diligence en een taxatie van een externe gecertificeerde taxateur met een marktwaarde binnen een marge van 10% ten opzichte van de koopsom.

#### **VI.5 Procedure wijziging beleggingsbeleid en/of beleggingsstrategie**

De beleggingsrestricties kunnen worden gewijzigd indien dit in het belang van het Fonds is. De Participantenvergadering dient in dat geval in te stemmen met een wijziging van de beleggingsrestricties. In dit verband wordt verwezen naar artikel 25.2 van de Fondsvoorwaarden.

#### **VI.6 Beschrijving beheer liquiditeitsrisico**

##### *Financiering*

Er vindt monitoring plaats met betrekking tot de financiering en de optimalisatie daarvan door de Raad van Advies, het Belegging comité van Privium, de risk manager van Privium, alsmede door de directie van Privium.

##### *Inkoop Participaties*

Participaties kunnen onder andere niet worden ingekocht indien:

- (a) de Beheerder niet over voldoende liquide middelen kan beschikken of de inkoop een ongewenst effect heeft op de solvabiliteit van het fonds;
- (b) tegenover de in te kopen Participaties niet een gelijk aantal Participaties staat met betrekking waartoe Beheerder een verzoek tot uitgifte heeft ontvangen van een Participant of nieuwe investeerder;

Verwezen wordt naar de nadere beschrijving in XIII.5.3.2 hieronder voor de voorwaarden omtrent inkoop van Participaties.

## **VII FINANCIËLE KENGETALLEN EN RENDEMENTSBEREKENINGEN**

### **VII.1 Beschrijving van belangrijkste kasstromen**

In het meest recente jaarverslag staat een overzicht van alle kasstromen over het betreffende jaar onder de paragraaf 2.3 Kasstroomoverzicht.

### **VII.2 Financiering van het Fonds**

Naast het door de beleggers ingebrachte eigen vermogen is het Fonds gefinancierd met Vreemd Vermogen.

Het Vreemd vermogen kan bestaan uit: bankleningen of andersoortige hypothecaire financiering, rekening courant, achtergestelde leningen, perpetuele preffen. Het Vastgoed mag als onderpand gegeven worden voor deze leningen.

Naast de hypothecaire financiering kent het Fonds momenteel ook achtergestelde financieringen, de Spafima preffen en de rekening courant bij Jumbo.

Alle verplichtingen die uit de financieringen voortvloeien zijn voor rekening en risico van het Fonds. Financiers zullen zich uitsluitend op het Vastgoed en de overige activa van het Fonds kunnen verhalen ('non-recourse' beding) en nimmer Participanten hoofdelijk kunnen aanspreken.

Voor een uitgebreid en actueel overzicht van de financiering verwijzen wij naar het meest recente jaarverslag van het Fonds.

### **VII.3 Verkoop Vastgoed**

Een belangrijke ontwikkeling zou de verkoop van een aantal panden (met name verhuurd aan Coop en/of Ahold) kunnen zijn.

Gemiddeld zal naar verwachting dan met twee derde van de opbrengst de hypotheek worden afgelost. Het restant kan worden uitgekeerd of eventueel gebruikt worden om bijvoorbeeld uitbreidingen van bestaande panden te financieren of nieuwe panden aan te kopen.

Over het algemeen kan gezegd worden dat door de verkoop van Vastgoed het Fonds kleiner wordt, het risicoprofiel en het verwachte rendement materieel niet wijzigt.

### **VII.4 Rendement**

Er zijn twee manieren waarop rendement behaald kan worden:

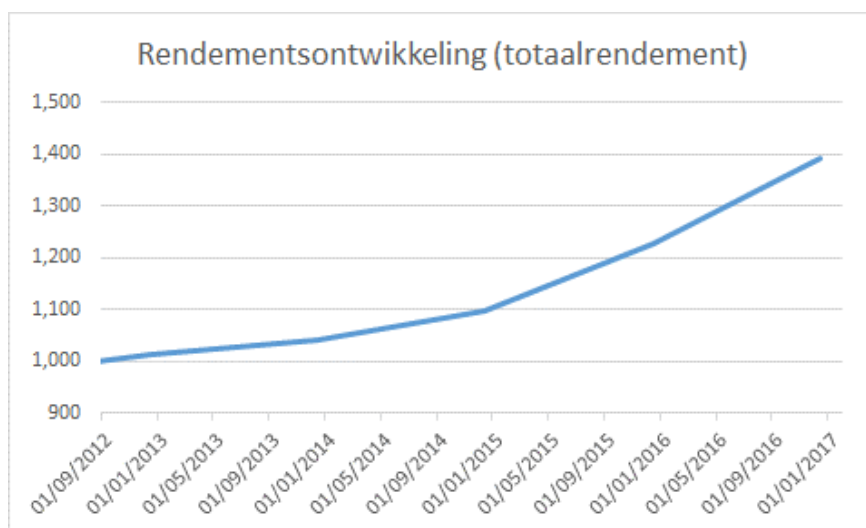
- (a) Door de (half) jaarlijkse uitkering van dividend die het Fonds beoogd uit te keren.
- (b) Door de waardestijging van Participaties. Dit is fictief rendement tot het moment dat participanten daadwerkelijk Participaties verkopen. Het totaal van a) en b) is het totaal rendement.

## VII.5 In het verleden door het Fonds behaald rendement

Het Fonds heeft sinds de start op 22 augustus 2012 een gemiddelde uitkering van 6.6% per jaar betaald en een totaal rendement behaald van 7.9% per jaar (effectief rendement, op basis van herinvestering van uitkeringen).

### Waarde-ontwikkeling participaties Supermarkt Vastgoed<sup>4</sup>

| Per 31 december | Intrinsieke waarde voor winstbestemming | Intrinsieke waarde na winstbestemming | Uitkering over boekjaar |
|-----------------|---|---------------------------------------|-------------------------|
| 2012            | 1013                                    | 989                                   | 24                      |
| 2013            | 988                                     | 953                                   | 65                      |
| 2014            | 969                                     | 937                                   | 65                      |
| 2015            | 1016                                    | 983                                   | 65                      |
| 2016            | 1085                                    | 1047                                  | 70                      |



Het meest recente jaarverslag van het Fonds is aangehecht als [Bijlage D](#) en is beschikbaar op de website van de Beheerder: [www.priviumfund.com/funds](http://www.priviumfund.com/funds).

**Let op! De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.**

<sup>4</sup> De Waarde per Participatie vastgesteld overeenkomstig de methodes vermeld in de Fondsvoorwaarden (deze methode wijkt af van de Dutch GAAP waardering).

## **VII.6 Intrinsieke waarde**

Per 31 december 2016 bedroeg de waarde per participatie voor winstbestemming € 808 en € 771 na winstbestemming (de slotuitkering). Dit is de berekening op basis van Dutch GAAP, waarbij marktwaarde Kosten Koper (k.k.) als waarderingsgrondslag wordt gehanteerd. Op basis van de waarderingsgrondslag op basis van marktwaarde Vrij op Naam (VON) en geen rekening houdend met de belastinglatentie is de Waarde per Participatie voor winstbestemming € 1085 en € 1047 na winstbestemming. Laatstgenoemde is de waarderingsgrondslag zoals deze tussen participanten overeen is gekomen. Voor meer informatie over de Waarde per Participatie verwijzen wij naar het meest recente jaarverslag.

## **VIII PARTICIPATIES EN KAPITAAL**

### **VIII.1 Participaties**

De Participaties luiden op naam. Participatiebewijzen worden niet uitgegeven.

De Beheerder houdt een Register van Participanten, waarin de namen, adresgegevens, bankrekeningnummers en e-mailgegevens van alle Participanten zijn opgenomen, onder vermelding van de aanduidingen van hun Participaties, de datum van verkrijging van de Participaties en het bedrag dat in het Fonds is ingebracht als tegenprestatie voor een Participatie.

Het Register van Participanten is ten kantore van de Beheerder ter inzage van iedere Participant, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft. Iedere Participant ontvangt op verzoek, terstond, kosteloos na de inschrijving of een wijziging daarin een door de Beheerder getekend, niet verhandelbaar uittreksel uit het Register van Participanten, voor zover het zijn Participatie(s) betreft.

### **VIII.2 Uitgifte van Participaties**

De Beheerder is bevoegd tot uitgifte van Participaties op een Uitgiftedatum, op basis artikel 11 van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder heeft discretionaire bevoegdheid om te bepalen wie er wel of niet in aanmerking komt voor toekenning van Participaties en wat het aantal Participaties is dat een Participant kan verwerven. Participanten kunnen slechts natuurlijke of rechtspersonen of niet-fiscaal-transparante personenvennootschappen zijn – die tevens niet zijn een afgezonderd particulier vermogen in de zin van artikel 2.14a Wet op de Inkomstenbelasting 2011 – en die door de Beheerder zijn toegelaten als Participant.

Potentiële investeerders kunnen hun interesse voor Participaties kenbaar maken via het invullen van het Plaatsingsformulier. De Beheerder kan in haar discretie de inschrijving via het Plaatsingsformulier wel of niet accepteren en indien de inschrijving wel is geaccepteerd, op basis daarvan Participaties toewijzen.

De Beheerder stelt de tegenprestatie, zomede de verdere voorwaarden van de uitgifte en toewijzing van Participaties, vast. Participaties worden uitgegeven tegen de Uitgifteprijs.

De Uitgifteprijs is de prijs waartegen Participaties worden uitgegeven, zijnde de Waarde per Participatie, eventueel vermeerderd met een door de Beheerder in haar discretie vast te stellen opslag ter dekking van de emissiekosten die door of namens het Fonds worden gemaakt. De Waarde per Participatie is de Waarde van het Fonds gedeeld door het aantal uitstaande Participaties, waarbij de Waarde van het Fonds de waarde van het Fondsvermogen is, zijnde het saldo van de goederen van het Fonds en de Fondsverplichtingen zoals van tijd tot tijd bepaald per een Waarderingsdatum.

### **Let op! Belangrijke informatie!**

Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de Uitgifteprijs is gebaseerd op waardering van het Vastgoed op basis van marktwaarde Vrij Op Naam (VON), in plaats van marktwaarde Kosten Koper (k.k.). De marktwaarde Vrij Op Naam (VON) is significant hoger dan de marktwaarde Kosten Koper (k.k.). De marktwaarde Kosten Koper (k.k.) wordt na de stelselwijziging in 2015 gehanteerd in de Jaarrekening van het Fonds, maar niet voor de waarde die van toepassing is in de handelsronde.

Dit betekent dus dat de Uitgifteprijs is gebaseerd op een hogere waardering van het Vastgoed van het Fonds dan de waardering die wordt gehanteerd in de Jaarrekening (op basis van Dutch GAAP). Transacties met betrekking tot vastgoed vinden doorgaans plaats tegen waardering kosten koper (k.k.) en niet tegen waardering Vrij Op Naam (VON), en er kan derhalve geen enkele garantie worden gegeven dat de hogere waardering tegen Vrij Op Naam (VON) van het Vastgoed, waarop de Uitgifteprijs is gebaseerd, ook door het Fonds kan worden gerealiseerd.

Een ander verschil tussen de waarde bepaling zoals die tussen participanten overeen is gekomen en de waardering die wordt gehanteerd in de Jaarrekening (op basis van Dutch GAAP) is de wijze waarop wordt opgegaan met de belastinglatentie. Deze latentie wordt niet meegenomen in de bepaling van de waarde per participatie zoals die van toepassing is op de handelsronde, waardoor deze waarde per participatie significant hoger is dan de waarde per participatie op basis van Dutch GAAP.

Verwezen wordt naar XII.4 en het als bijlage aangehechte jaarverslag, voor inzage in de afwijking tussen waarderingmethodieken.

### **VIII.3 Beperkte overdraagbaarheid van Participaties**

Participaties zijn niet overdraagbaar, behoudens in de hierna onder (a) en (b) genoemde gevallen:

- (a) Participaties kunnen aan de Beheerder die optreedt namens het Fonds ter inkoop worden aangeboden; of
- (b) worden overgedragen aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant, waarbij de overdracht onderworpen is aan goedkeuring van de Beheerder.

Een rechtstreekse verkoop van Participaties aan een andere Participant – zonder dat de verkoop via het Fonds loopt – is dus niet toegestaan, behoudens de hiervoor genoemde overdracht aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant.

De Beheerder is bevoegd tot inkoop van Participaties, conform de Fondsvoorwaarden, en kan deze zelf weer uitgeven aan nieuwe investeerders in het Fonds.

Participaties kunnen niet worden bezwaard met enig beperkt recht.

Iedere overdracht in strijd met het bovenstaande is nietig.

#### **VIII.4 Intrinsieke waarde per Participatie.**

De Beheerder stelt in beginsel één keer per jaar, per de Waarderingsdatum, de Waarde van het Fonds, en de Waarde per Participatie vast. Van de vastgestelde Waarde per Participatie worden de Uitgifteprijs en de Inkoopprijs afgeleid. De waardes worden uitgedrukt in euro's. De laatst vastgestelde Waarde van het Fonds en de Waarde per Participatie worden steeds onverwijld aan de Participanten toegezonden aan de e-mailadressen zoals opgenomen in het Register van Participanten.

#### **VIII.5 Waarderingsgrondslagen**

De waarde van de vermogensbestanddelen van het Fonds wordt vastgesteld met inachtneming van de volgende waarderingsgrondslagen :

- (a) het Vastgoed: de marktwaarde van het Vastgoed vastgesteld door een externe taxateur;
- (b) de overige bezittingen: op kostprijs;
- (c) transactiekosten: tegen kostprijs minus afschrijvingen.

De Waarde van de Participaties (voor handel) wordt vastgesteld als volgt. De Waarde van de Participaties bestaat uit het zichtbaar eigen vermogen:

- (a) vermeerderd met de belastinglatentie van Supermarkt Vastgoed IIA B.V.;
- (b) vermeerderd met een eventuele negatieve waarde van de rente swap (verhoogt de waarde), afhankelijk van de effectiviteit van de swap;
- (c) verminderd met een eventuele positieve waarde van de rente swap (vermindert de waarde), afhankelijk van de effectiviteit van de swap; en
- (d) verminderd met het geplande dividend dat redelijk kort na jaareinde, maar voor het moment van handel, betaald gaat worden.

Het vaststellen van de Waarde per Participatie vindt plaats op basis van marktwaarde Vrij op Naam (VON).

#### **Let op! Belangrijke informatie!**

Ten behoeve van het opstellen van de Jaarrekening vond tot 1 januari 2015 de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling eveneens plaats op basis van marktwaarde Vrij op Naam (VON).

Met ingang van 2015 is in het kader van de invoering van de AIFMD besloten om tot een stelselwijziging over te gaan, waarbij Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en Richtlijn 615 'Beleggingsentiteiten' van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) wordt toegepast. Dit heeft onder andere effect op de volgende posten:



- (a) Waardering van de vastgoedbeleggingen in de Jaarrekening vindt plaats op marktwaarde Kosten Koper (k.k.) in plaats van marktwaarde Vrij op Naam (VON);
- (b) Voorziening uitgestelde belastingverplichtingen zal meegenomen worden in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling;
- (c) Voor de waardering van rente-derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast waarbij de swaps niet in de balans worden opgenomen zolang er sprake is van een effectieve afdekking van het renterisico.

De stelselwijziging heeft geen effect op de waardering van de participaties voor de handelsronde. Participaties worden ingekocht en uitgegeven tijdens de handelsronde op basis van een waardering op basis van marktwaarde VON en zonder een correctie voor de belastinglatentie van Supermarkt Vastgoed IIA.

Per 31 december 2016 bedroeg de waarde per participatie voor winstbestemming € 808 en € 771 na winstbestemming (de slotuitkering). Dit is de berekening op basis van Dutch GAAP, waarbij marktwaarde Kosten Koper (k.k.) als waarderingsgrondslag wordt gehanteerd. Op basis van de waarderingsgrondslag op basis van marktwaarde Vrij op Naam (VON) is de Waarde per Participatie voor winstbestemming € 1085 en € 1047 na winstbestemming. Voor meer informatie over de Waarde per Participatie verwijzen wij naar het meest recente jaarverslag.

#### **VIII.6 Wijze van taxeren**

Jaarlijks wordt de reële waarde van de objecten extern getaxeerd, waarbij één derde (1/3) gedeelte middels taxaties op locatie en twee derde (2/3) gedeelte via een zogenoemde “desktop review” door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald. Via dit rotatieplan worden alle objecten ten minste eenmaal per drie jaar via een taxatie op locatie getaxeerd. Indien er indicaties zijn dat een vervroegde onafhankelijke taxatie noodzakelijk is, wordt deze uitgevoerd.

De gehanteerde waarderingsmethoden betreffen de comparatieve benadering in combinatie met de inkomstenbenadering. Bij de comparatieve benadering wordt de waarde bepaald aan de hand van verkooptransacties van vergelijkbare objecten. Deze methode wordt gehanteerd voor onroerende goederen waar voldoende informatie omtrent vergelijkbare bij voorkeur recente verkooptransacties voorhanden zijn. De comparatieve benadering is gebaseerd op beoordelingen van de markt, de locatie en de staat waarin het onroerend goed verkeert. De overeenkomsten en verschillen tussen de objecten worden geanalyseerd en er wordt een waarde aan toegekend. Bij de inkomstenbenadering wordt de waarde bepaald aan de hand van de bruto markthuur waarbij tevens rekening wordt gehouden met de exploitatielasten van het object. Ook wordt de contante waarde van eventuele verschillen tussen de werkelijke huurinkomsten en de markt-huur meegenomen in de waardebepaling. Deze methode wordt gehanteerd voor onroerende goederen die een zelfstandig inkomen kunnen genereren. Ook de inkomstenbenadering is gebaseerd op beoordelingen van de markt, de locatie en de staat waarin het onroerend goed verkeert.

### **VIII.7 Taxaties**

Periodiek worden onafhankelijke taxateurs door onafhankelijke taxaties uitgevoerd. De frequentie van taxeren, de benoeming van taxateurs en formulering van de taxatie-opdracht wordt door de Beheerder bepaald in overeenstemming met de daarvoor geldende eisen uit hoofde van de AIFMD.

### **VIII.8 Winstbepaling in verband met het Fonds**

Als uitgangspunt voor de winstbepaling voor de geconsolideerde jaarrekening van het Fonds gelden de regels die zijn opgenomen in de Dutch GAAP dan wel de regels van de Jaarverslaggeving.

### **VIII.9 Onjuiste intrinsieke waarde**

Indien op enig moment blijkt dat de Waarde van het Fonds en/of de Waarde per Participatie onjuist (is) zijn berekend zal de Participant niet worden gecompenseerd door het Fonds, Stichting SVG of Stichting SVG X.

### **VIII.10 Inkoop van Participaties**

#### **VIII.10.1 Inkoop**

Het Fonds kan op verzoek van een Participant Participaties ten titel van koop verkrijgen, maar alleen indien is voldaan aan de nadere voorwaarden die hieraan zijn gesteld in deze Informatiebrochure en in de Fondsvoorwaarden.

Verzoeken tot inkoop kunnen aan de Beheerder worden gericht tijdens de handelsronde (de **Handelsronde**), en op andere tijdstippen zoals door de Beheerder in eigen discretie bepaalt. De Handelsronde is een periode van 4 weken, gerekend vanaf een maand nadat de Waarde per Participatie aan de Participanten is medegedeeld, waarin aan Beheerder gevraagd kan worden om Participaties in te kopen. De Beheerder kan in haar eigen discretie bepalen dat de duur van de Handelsronde wordt verlengd of verkort, bepalen dat de Handelsronde niet zal plaatsvinden of bepalen dat de Handelsronde later dan een maand nadat de Waarde per Participatie aan de Participanten is medegedeeld zal plaatsvinden.

Het verzoek tot inkoop van Participaties door de Beheerder moet worden gedaan door middel van het Inkoopformulier dat eveneens zal dienen als de onderhandse akte van overdracht in het kader van de inkoop na medeondertekening door de Beheerder (indien tot inkoop wordt overgegaan).

In alle gevallen heeft de Beheerder ten allen tijde volledige discretie om wel of niet over te gaan tot inkoop van Participaties, en de Beheerder kan in haar discretie en zonder opgaaf van redenen besluiten niet het gehele of gedeeltelijke verzoek tot inkoop te accepteren.

Indien de Beheerder besluit Participaties in te kopen, dan worden Participaties ingekocht tegen de Inkoopprijs. De Inkoopprijs is de Waarde per Participatie, eventueel verminderd met een door de

Beheerder in haar discretie vast te stellen afslag ter dekking van de kosten die door of namens het Fonds worden gemaakt in verband met het inkopen van Participaties. De afslag zal voorafgaand aan de Handelsronde of andere tijdstippen waarop inkoop is toegestaan worden medegedeeld. Voor informatie over de eventuele afslag die worden berekend in verband met de inkoop van de Participaties wordt verwezen naar hoofdstuk IX onder B van deze Informatiebrochure.

Binnen een maand na vaststelling van de Jaarrekening informeert de Beheerder de Participanten schriftelijk over de Waarde per Participatie. De Inkoopprijs zal uiterlijk 30 dagen na de datum van inkoop aan de betreffende Participant worden voldaan. Voldoening van de Inkoopprijs vindt plaats op de in het Inkoopformulier vermelde wijze.

### **VIII.10.2 Inkoopvoorwaarden**

De Beheerder heeft ten allen tijde de volledige discretie om niet of slechts gedeeltelijk over te gaan tot inkoop van Participaties, en de Beheerder kan in haar discretie en zonder opgaaf van redenen besluiten niet het gehele of gedeeltelijke verzoek tot inkoop te accepteren. Voorts kan in ieder geval worden besloten om niet tot inkoop over te gaan indien een of meer van de volgende omstandigheden zich voordoen:

- (a) de Beheerder niet over voldoende liquide middelen kan beschikken;
- (b) tegenover de in te kopen Participaties niet een gelijk aantal Participaties met betrekking waartoe Beheerder een verzoek tot uitgifte heeft ontvangen van een Participant of nieuwe investeerder staan;
- (c) de inkoop en/of uitgifte nadelige regulatoire en/of fiscale consequenties voor het Fonds heeft;
- (d) de Beheerder, in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, de vaststelling van de Waarde van het Fonds en de Waarde per Participatie heeft opgeschort;
- (e) marktomstandigheden of beperkingen inzake deviezen- of kapitaaltransacties de uitvoering van door inkoop en/of uitgifte opgeroepen transacties onmogelijk of uiterst bezwaarlijk maken; of
- (f) zich andere bijzondere en uitzonderlijke omstandigheden voordoen waardoor naar de mening van de Beheerder de belangen van het Fonds en/of de Participanten door inkoop en/of uitgifte onevenredig zouden worden aangetast.

In beginsel kan inkoop van Participaties niet plaatsvinden indien het ingelegde bedrag van de Participant als gevolg van deze inkoop Participaties minder dan de grens van het wettelijke toezicht (op dit moment € 100.000) wordt, tenzij de Participant zijn volledige hoeveelheid Participaties doet inkopen of tenzij anderszins in overeenstemming met de Wft wordt gehandeld.

Van iedere opschorting van de inkoop en/of uitgifte van Participaties wordt door de Beheerder onverwijld mededeling gedaan aan alle Participanten die een verzoek tot inkoop en/of uitgifte

hebben ingediend en worden geraakt door een dergelijke opschorting. Alle relevante verzoeken tot inkoop en/of uitgifte zullen in een dergelijk geval ter zijde worden gelegd en vernietigd.

Na ontbinding van het Fonds vindt geen inkoop van Participaties door Beheerder meer plaats. De ingekochte Participaties vervallen nadat de inkoop door Beheerder is voltooid.

### **VIII.10.3 Uitbetaling**

De inkoopprijs zal binnen twintig werkdagen na besluit van de Beheerder tot inkoop aan de betreffende Participant worden uitbetaald, op de bij de Bewaarder bekende rekening.

### **VIII.11 Verval van Participaties**

Participaties kunnen vervallen in de situatie zoals vermeld in artikel 15 van de Fondsvoorwaarden. Participaties kunnen onder andere vervallen:

- (a) doordat het faillissement van de Participant onherroepelijk wordt of hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling;
- (b) indien naar redelijk oordeel van de Beheerder de fiscale status van het Fonds negatief beïnvloed wordt of zal worden vanwege de fiscale status van de betreffende Participant of een wijziging daarvan of vanwege een andere omstandigheid betreffende de Participant; of
- (c) indien, om welke reden dan ook, het voortzetten van de relatie met de Participant niet redelijkerwijs van de Beheerder verwacht kan worden.

## **IX BIJZONDERE POSITIE EN RECHTEN JUMBO TEN AANZIEN VAN HET FONDS**

Jumbo is huurder van een aantal Vastgoed objecten van het Fonds zoals nader toegelicht onder Hoofdstuk IV hierboven.

Jumbo heeft een aantal bijzondere rechten bedongen, die staan vermeld in:

- (i) de statuten van Stichting SVG en de door haar gehouden Propco's, bijgevoegd als bijlage.
- (ii) de met Jumbo gesloten Master Lease Agreement (**MLA**), bijgevoegd als bijlage.
- (iii) de Fondsvoorwaarden, die impact hebben of kunnen hebben op het door de Beheerder ten aanzien van het Fonds te voeren beleid.

Hieronder is in samengevatte vorm een opsomming te vinden van een aantal van deze rechten van Jumbo:

### *Goedkeuringsrecht Jumbo voor verkoop Jumbo panden*

Op grond van de MLA is het Fonds zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jumbo niet bevoegd één of meerdere aan Jumbo verhuurde objecten geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Jumbo kan deze toestemming zonder opgave van redenen onthouden.

In het geval Jumbo toestemming heeft gegeven voor de vervreemding van een aan Jumbo verhuurd object, dan heeft Jumbo een voorkeursrecht, en indien Jumbo geen gebruik wenst te maken van haar voorkeursrecht of indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, staat het Fonds vrij met een derde in onderhandeling te treden over vervreemding. Een met een derde te sluiten overeenkomst tot vervreemding behoeft echter steeds de schriftelijke goedkeuring van Jumbo.

Indien het Fonds in strijd handelt met het bovenstaande dan verbeurt het Fonds een direct opeisbare boete van vijf miljoen euro per object aan Jumbo. Deze boete wordt met ingang van 1 januari 2027 om de vijf jaar op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2027, met een miljoen euro verhoogd en de boete wordt voorts jaarlijks op 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2013 geïndexeerd.

Voorts zijn in de statuten van Stichting SVG en de Propco's ook een aantal andere rechten van Jumbo opgenomen. De belangrijkste is dat het de Beheerder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Jumbo een of meerdere locaties geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

### *Koopoptie panden*

Jumbo heeft het recht om alle door haar gehuurde panden in één keer te kopen (de **Koopoptie**). De Koopoptie kan uitgeoefend worden van 31 december 2015 tot en met 30 juni 2025. Voorwaarden van de Koopoptie zijn uitgewerkt in de MLA.

De koopprijs is opgebouwd uit de getaxeerde waarde van de betreffende locaties zoals dan opgenomen in de boeken van het Fonds, op basis van vrij op naam (**VON**), die dient te zijn gebaseerd op door een erkende taxateur uitgevoerde taxaties op basis van een bestendige gedragslijn conform de in voorgaande jaren uitgevoerde taxaties minus de op het moment van levering onder de Koopoptie uitstaande bankfinanciering.

Jumbo neemt ook de bankfinanciering die rust op de betreffende panden en het pro rata deel van de swap over. Voor zover dit niet mogelijk is, en uitoefening van de Koopoptie terugbetaling tot gevolg heeft, zal Jumbo de kosten hiervoor voor haar rekening nemen. Indien de call optie wordt uitgeoefend na 31 december 2024, is de koopprijs de waarde van de betreffende locaties zoals opgenomen in de boeken van het Fonds op 31 december 2024.

De belastinglatentie van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zal als onderdeel van de Koopoptie bij uitoefening worden overgenomen door Jumbo (als Supermarkt Vastgoed IIA B.V. gekocht wordt, zullen de aandelen worden overgenomen waarbij deze latentie op nul gewaard wordt). Bij verkoop van deze panden aan een derde dient het Fonds over dit verschil vennootschapsbelasting (op dit moment 25%) te betalen. Met Jumbo is afgesproken dat in geval Jumbo de Koopoptie uitoefent Jumbo de te betalen VPB voor haar rekening neemt. Het Fonds zal in redelijkheid meewerken aan een structuur om overdrachtsbelasting zoveel mogelijk te beperken.

### *Benoeming lid Raad van Advies*

Jumbo Groep Holding B.V. heeft op basis van de Fondsvoorwaarden het recht een lid van de Raad van Advies te benoemen, steeds voor een periode van maximaal vier (4) jaar. In afwijking van het voorgaande, indien (i) het mindere van (a) tien (10) registergoederen en (b) tien procent (10%) van het oorspronkelijk door het Fonds ter gelegenheid van haar oprichting verkregen aantal registergoederen door het Fonds zijn verhuurd aan Jumbo Groep Holding BV ('Jumbo') of een groepsmaatschappij daarvan; of (ii) de registergoederen die door het Fonds aan Jumbo of een groepsmaatschappij daarvan zijn verhuurd op huurwaarde minder bedragen dan tien procent (10%) van het oorspronkelijk door het Fonds ter gelegenheid van haar oprichting verkregen aantal registergoederen, wordt het resterende lid van de Raad van Advies benoemd door de Participantenvergadering op voordracht van de Beheerder

Teneinde mogelijke potentiële belangenconflicten te mitigeren, bepaalt het reglement van de Raad van Advies dat een door Jumbo benoemd lid niet deelneemt aan de onderdelen van de Raad van Advies vergadering die specifiek betrekking hebben op aan Jumbo verhuurd vastgoed.

## **X JURIDISCHE ASPECTEN VAN HET FONDS**

### **X.1 Het Fonds**

Het doel van het Fonds is om de goederen die tot het Fonds behoren collectief te beleggen, onder meer in het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Het Fonds wordt onder meer gevormd door stortingen ter verkrijging van Participaties, door opbrengsten van goederen die behoren tot het Fonds, door vorming en toeneming van de schulden en door vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen. De niet belegde goederen die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op één of meer bankrekeningen op naam van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds.

Ten laste van het Fonds kunnen, onder andere, geldleningen worden aangegaan ten behoeve van het beheer van de beleggingen door de Beheerder. De goederen van het Fonds mogen dienen tot (persoonlijke en/of zakelijke) zekerheid voor Fondsverplichtingen en/of verplichtingen die verband houden met de directe en/of indirecte beleggingen van het Fonds.

Het Fonds wordt aangeduid met de naam: Supermarkt Vastgoed.

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. Voor het beheer van het Fonds dient de Beheerder een vergunning te hebben van de AFM op grond van artikel 2:65 Wft. Ten aanzien van het beheer van het Fonds staat de Beheerder onder toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder dient ten aanzien van het beheer van het Fonds aan een aantal voorwaarden te voldoen uit hoofde van de Wft en de daarop gebaseerde lagere wet-en-regelgeving, zoals het aanstellen van een AIFMD Bewaarder voor het Fonds, beleid omtrent het voorkomen van belangenconflicten, eisen omtrent de bedrijfsvoering en bepaalde transparantievoorschriften.

De zogenaamde "retail-top up" van artikel 4:37p van de Wft, die extra toezichtseisen stelt aan de Beheerder en extra waarborgen schept voor beleggers, is niet van toepassing omdat deelnemingsrechten in het Fonds slechts kunnen worden verworven tegen een tegenwaarde van tenminste EUR 100.000 per belegger.

### **X.2 De Fondsvoorwaarden**

Het Fonds wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn aangehecht als bijlage. Door het enkele verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Participant zich aan de bepalingen van deze Fondsvoorwaarden en verklaart hij deze in alle opzichten voor zich verbindend. Aan iedere Participant wordt een exemplaar van deze Fondsvoorwaarden ter hand gesteld door middel van elektronische toezending. Deze Fondsvoorwaarden zijn voorts kosteloos verkrijgbaar op het kantoor van de Beheerder.

De Fondsvoorwaarden mogen worden gewijzigd door een besluit daartoe van de Beheerder na voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering. De goedkeuring van de Participantenvergadering is niet vereist voor wijziging van de Fondsvoorwaarden die:

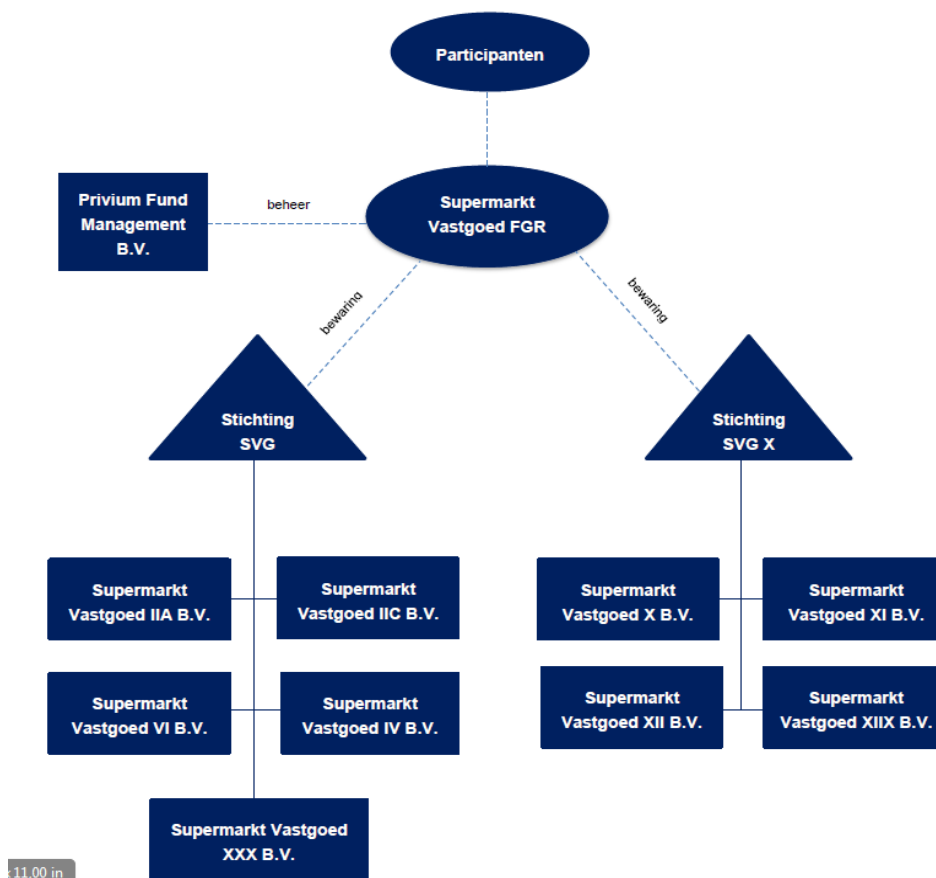
- a. naar de mening van de Beheerder niet-materieel zijn;
- b. noodzakelijk zijn om te voldoen aan toepasselijke wet- of regelgeving of om tegemoet te komen aan de eisen van de AFM; of
- c. onderhandeld zijn tussen de Raad van Advies en de Beheerder in het kader van de dienstverlening van de Beheerder, mits de Raad van Advies beoordeeld dat deze wijziging niet substantieel nadelig zijn voor de Participanten.

Iedere rechtsbetrekking tussen de Beheerder, de Bewaarder en een Participant, is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

### X.3 De juridische structuur van het Fonds

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening onder Nederlands recht. Het Fonds is geen rechtspersoon, maar een overeenkomst *sui generis*, onderworpen aan de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn de voorwaarden waaronder het beheer en de bewaring zullen geschieden..

In de onderstaande figuur is de structuur van het Fonds vereenvoudigd weergegeven.



11,00 in



#### **X.4 Partijen bij de Fondsvoorwaarden**

##### *Beheerder*

Privium is partij bij de Fondsvoorwaarden als de Beheerder van het Fonds. De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds, waaronder mede is begrepen het portfoliobeheer (aan- en verkoopbeslissingen van vastgoed), het risicobeheer over het Fonds en de administratie van het Fonds. Privium wordt geadviseerd door een Raad van Advies.

##### *Bewaarder / juridisch eigenaar*

Stichting Supermarkt Vastgoed en Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X (voorheen Supermarkt Vastgoed B.V. en Supermarkt Vastgoed Holding X B.V.) zijn partij bij Fondsvoorwaarden als de Bewaarders van het Fonds.

De Bewaarders treden op als de juridisch eigenaar van het Fonds en is uit dien hoofde juridisch eigenaar van, of juridisch gerechtigd tot, alle goederen die tot het Fonds behoren overeenkomstig artikel 4:37j Wft.

Stichting SVG en Stichting SVG X hebben als enig doel het bewaren van de activa van het Fonds ten behoeve van de Participanten. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de activa, zijnde het vastgoed en eventuele overige bezittingen van het Fonds gescheiden van de Beheerder worden bewaard. Dit is van belang opdat de activa van het Fonds gevrijwaard zijn bij een eventueel faillissement van de beheerder.

De Bewaarders houden alle activa voor en namens het Fonds ten titel van bewaring in juridische eigendom. Op verzoek van de Beheerder kunnen de Bewaarders de activa met een recht van hypotheek bezwaren of vervreemden. De statuten van de Bewaarder zijn opgenomen als bijlage.

##### *Participanten*

Alle Participanten gaan individueel en afzonderlijk een overeenkomst (via het Plaatsingsformulier) aan met de Beheerder en uitdrukkelijk niet met elkaar, waarbij zij zich onder meer binden aan de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden en ieder ander document in verband met het Fonds hebben alleen tot strekking rechten en verplichtingen in het leven te roepen van een Participant jegens het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder en niet ook jegens de andere Participanten. De verplichting van een Participant om voor de te verkrijgen Participaties de Uitgifteprijs te betalen is enkel een verbintenis jegens de Beheerder, handelend ten behoeve van het Fonds en de Bewaarder, en niet ook een verbintenis jegens de overige Participanten.

## **X.5 De Beheerder**

### *Taak van de Beheerder*

De Beheerder treedt op als beheerder van het Fonds en als Beheerder in de zin van artikel 1:1 en 2:65 van de Wft. Uit dien hoofde is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds, waaronder mede is begrepen het beleggen van de goederen die behoren tot het Fonds, het aangaan van Fondsverplichtingen, het aangaan van de Fondsvoorwaarden, het uitgeven en (van tijd tot tijd) wijzigen van de Informatiebrochure en het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het Fonds, in haar eigen naam of in naam van de Bewaarder, alles met inachtneming van wat in de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure is bepaald.

De Beheerder kan een derde aanstellen ter uitvoering van één of meer van haar taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure waarvan de kosten ten laste van het Fonds komen. De Beheerder kan aan de derde volmacht geven om binnen de grenzen die in de Fondsvoorwaarden zijn omschreven en door de Beheerder opgestelde doelstellingen en richtlijnen op dagelijkse basis uitvoering te geven aan één of meer taken van de Beheerder.

De Beheerder besluit tot het kopen en verkopen van activa. De volgende besluiten zijn onderwerpen aan een voorafgaand besluit van de Participantenvergadering:

- (a) uitbreidingen van bestaande vastgoedobjecten die meer dan € 5.000.000 k.k. op jaarbasis belopen; en
- (b) aankopen van nieuwe vastgoedobjecten die meer dan € 6.000.000 (individueel en gezamenlijk) op jaarbasis belopen.

Ten laste van het Fonds kunnen, onder andere, geldleningen worden aangegaan ten behoeve van het beheer van de beleggingen door de Beheerder. De goederen van het Fonds mogen dienen tot (persoonlijke en/of zakelijke) zekerheid voor Fondsverplichtingen en/of verplichtingen die verband houden met de directe en/of indirecte beleggingen van het Fonds.

### *Beperking aansprakelijkheid Beheerder*

De Fondsvoorwaarden voorzien in een beperking van de aansprakelijkheid van Privium, inhoudende dat Privium jegens de Participanten slechts aansprakelijk is voor de door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder. Dit geldt ook wanneer de Beheerder de bij haar in bewaring gegeven goederen en/of het beheer van het Fonds geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Voorts strekt de vaststelling van het Jaarverslag door de Participantenvergadering, voor zover die vergadering geen voorbehoud maakt, de Beheerder tot decharge voor de vervulling van haar taak over het desbetreffende boekjaar.

### *Defungeren van de Beheerder*

Op grond van artikel 21 van de Fondsvoorwaarden zal de Beheerder als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surseance van betaling;
- d. door ontslag door de Participantenvergadering op de voet van Artikel 20.2.3 onder g van de Fondsvoorwaarden.

### *Vervanging van de Beheerder*

Indien de Beheerder haar functie als beheerder van het Fonds op grond van Artikel 21 van de Fondsvoorwaarden wil of moet beëindigen, zal binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een Participantenvergadering worden gehouden ter benoeming van een opvolgend beheerder. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

Indien niet binnen tien (10) weken nadat is gebleken dat de Beheerder haar functie wil of moet beëindigen een opvolgend beheerder is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig Artikel 26 van de Fondsvoorwaarden, tenzij de Participantenvergadering besluit tot verlenging van de bedoelde termijn. In dit geval geschiedt de vereffening door de Beheerder.

## **X.6 Raad van Advies**

### *Taak Raad van Advies*

De Raad van Advies heeft tot taak Privium gevraagd en ongevraagd advies te verstrekken terzake van het beheer van het Fonds en de vermogensbestanddelen van het Fonds.

In ieder geval zal Privium de Raad van Advies om advies vragen terzake van:

- (i) beslissingen aangaande het portefeuillebeheer, waaronder verhuur, aankoop en verkoop van vastgoed in de vastgoedportefeuille van het Fonds;
- (ii) de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds;
- (iii) financierings- en herfinancieringstransacties en daaraan gerelateerde financiële transacties;
- (iv) de waardering van de vermogensbestanddelen van het Fonds; en
- (v) gelegenheden betreffende de relatie met de Participanten.

### *Defungeren en vervanging leden Raad van Advies*

Ingevolge artikel 6 van de Fondsvoorwaarden geschiedt vervanging van de leden van de Raad van Advies als volgt: nu SZO niet meer Representatief is (de SZO is in 2016 opgeheven), worden drie leden van de Raad van Advies benoemd op voordracht van de Beheerder door de Participantenvergadering voor een periode van maximaal vier (4) jaar met inachtneming van het hierna bepaalde. Eén (1) van de leden van de Raad van Advies dient onafhankelijk te zijn en voldoende kennis te hebben op het gebied van investeringen in registergoederen. Dit lid zal de voorzitter zijn. "Representatief" hield in dat zodra en zolang het SZO Belang, al dan niet tezamen met het Ondernemers Belang, veertig procent (40%) of meer van de Participaties vertegenwoordigde.

Een lid van de Raad van Advies is in ieder geval niet 'onafhankelijk' indien de betrokkene:

- a. een bestuurder of een commissaris is van dan wel een persoon is die in dienst is van of anderszins gelieerd is aan:
  1. Jumbo Groep Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Veghel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17136209, of een groepsmaatschappij daarvan (inclusief hun rechtsopvolgers onder algemene titel of een groepsmaatschappij daarvan);
  2. Stichting Management Skipper, een stichting, gevestigd te Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32134613 (inclusief haar rechtsopvolger onder algemene titel);
  3. een rechtspersoon die hetzelfde of een soortgelijk doel heeft en/of dezelfde of soortgelijke activiteiten ontplooit als de hiervoor onder (a) tot en met (c) vermelde (rechts-)personen;
- b. een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, alsmede een bestuurder, een commissaris of een persoon die in dienst is van of anderszins gelieerd is aan zodanige rechtspersoon, is die een of meer registergoederen (direct of indirect) huurt van het Fonds;
- c. door de Participantenvergadering niet langer wordt aangemerkt als onafhankelijk.

Indien en zolang in functie, is het onafhankelijke lid van de Raad van Advies de voorzitter van de Raad van Advies. Indien en zolang er geen onafhankelijke lid van de Raad van Advies is, benoemt de Raad van Advies de voorzitter van de Raad van Advies. Het resterende lid van de Raad van Advies wordt benoemd door Jumbo Groep Holding B.V. steeds voor een periode van maximaal vier (4) jaar. In afwijking van het voorgaande, indien (i) het mindere van (a) tien (10) registergoederen en (b) tien procent (10%) van het oorspronkelijk door het Fonds ter gelegenheid van haar oprichting verkregen aantal registergoederen door het Fonds zijn verhuurd aan Jumbo Groep Holding BV ('Jumbo') of een groepsmaatschappij daarvan; of (ii) de registergoederen die

door het Fonds aan Jumbo of een groepsmaatschappij daarvan zijn verhuurd op huurwaarde minder bedragen dan tien procent (10%) van het oorspronkelijk door het Fonds ter gelegenheid van haar oprichting verkregen aantal registergoederen, wordt het resterende lid van de Raad van Advies benoemd door de Participantenvergadering op voordracht van de Beheerder.

Bij het bestaan van een vacature zal de Beheerder zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee (2) maanden, een nieuw lid van de Raad van Advies voordragen. Vervolgens wordt een Participantenvergadering bijeen geroepen om benoeming conform dit artikel te verzorgen. Herbenoeming is onbeperkt mogelijk. Voor de berekening van de duur van het lidmaatschap van de Raad van Advies wordt de periode dat een lid van de Raad van Advies lid van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Supermarkt Vastgoed was meegeteld.

Leden van de Raad van Advies kunnen te allen tijde worden geschorst of ontslagen door de persoon of het orgaan dat bevoegd zou zijn om het betreffende lid te benoemen op het moment van de schorsing of het ontslag.

Een lid van de Raad van Advies defungeert:

- a. door zijn overlijden;
- b. door zijn aftreden of – indien van toepassing – door zijn periodiek aftreden;
- c. door zijn ontslag verleend door de persoon of het orgaan dat bevoegd zou zijn om het betreffende lid te benoemen op het moment van het ontslag;
- d. voor wat betreft het onafhankelijke lid, indien en zodra hij niet langer onafhankelijk is;
- e. door zijn faillissement;
- f. door verlening van surseance van betaling aan het betreffende lid van de Raad van Advies;

Een periodiek aftredend lid van de Raad van Advies blijft in functie totdat in zijn opvolging is voorzien.

## **X.7 De Bewaarder**

### *Taak Bewaarder*

Alle goederen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer en bewaring verkregen door de Bewaarder ten behoeve van de Participanten.

De Fondsverplichtingen zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Bewaarder, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat de Bewaarder handelt in haar hoedanigheid van bewaarder van het Fonds. De Bewaarder kan de Participanten niet vertegenwoordigen.

De Bewaarder heeft geen ander statutair doel dan het bewaren van de vermogensbestanddelen van het Fonds.

De Bewaarder verleent op basis van de Fondsvoorwaarden een onherroepelijke doorlopende volmacht aan de Beheerder met het recht van ondervolmacht voor het verwerven, vervreemden en bezwaren van de vermogensbestanddelen van het Fonds, alsook alle handelingen die daarmee verband houden, inclusief het aangaan van de overeenkomsten met derden, met inachtneming van hetgeen in deze Fondsvoorwaarden is bepaald. Deze volmacht bevat het recht van Selbsteintritt.

#### *Propco's*

De Bewaarders / juridisch eigenaars houden het Vastgoed via Propco's. Dit zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de respectievelijke Bewaarders enig aandeelhouder zijn. De Propco's zijn de volgende entiteiten:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Supermarkt Vastgoed IIA B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54267803;
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Supermarkt Vastgoed IIC B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54268273;
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Supermarkt Vastgoed IV B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54269318;
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Supermarkt Vastgoed VI B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54269458, en
5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Supermarkt Vastgoed XXX B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 MS) Amsterdam, Gustav Mahlerplein 3, 26<sup>ste</sup> verdieping, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58158197.

#### *Defungeren en vervanging Bewaarder / Juridisch eigenaar*

De Bewaarder zal als zodanig defungeren:

- a. op het tijdstip van ontbinding van de Beheerder;
- b. door vrijwillig defungeren;
- c. doordat haar faillissement onherroepelijk wordt, zij op enigerlei wijze het vrije beheer over haar vermogen verliest, daaronder begrepen aan haar verleende surseance van betaling;

- d. door ontslag door de Participantenvergadering op basis van de Fondsvoorwaarden.

Indien de Bewaarder haar functie als bewaarder van het Fonds op grond van Artikel 22 van de Fondsvoorwaarden wil of moet beëindigen, zal binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een Participantenvergadering worden gehouden ter benoeming van een opvolgend bewaarder. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

Indien niet binnen tien (10) weken nadat is gebleken dat de Bewaarder haar functie wil of moet beëindigen een opvolgend bewaarder is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig de Fondsvoorwaarden, tenzij de Participantenvergadering besluit tot verlenging van de bedoelde termijn. In dit geval geschiedt de vereffening door de Beheerder.

## **X.8 De Participanten**

De Participanten zijn economisch gerechtigd tot het Fonds naar verhouding van het aantal Participaties dat een Participant houdt. In deze verhouding komen alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Participanten.

De Participanten hebben geen bevoegdheden om namens het Fonds te handelen.

De Fondsvoorwaarden bepalen dat de Participanten niet aansprakelijk zijn voor de Fondsverplichtingen en/of overige verplichtingen van de Beheerder of de Bewaarder en in ieder geval niet verder dragen in de eventuele verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties die door een Participant worden gehouden.

Onverminderd het recht van de Beheerder om op andere rechtsgeldige wijze kennisgevingen en/of mededelingen te doen, zullen alle aankondigingen en kennisgevingen aan Participanten en alle uitnodigingen tot Participantenvergaderingen schriftelijk (waaronder e-mail wordt begrepen) geschieden en worden toegezonden aan de e-mailadressen van de Participanten zoals opgenomen in het Register van Participanten.

Als datum van een aankondiging of kennisgeving geldt de datum van verzending door de Beheerder.

## **X.9 Billijke behandeling Participanten**

Participanten in het Fonds kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. De Beheerder zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten in het Fonds wordt verder gewaarborgd door toepassing van hetgeen is opgenomen in de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure. Het bestuur van de

Beheerder zal toezien op de naleving van de regels die een gelijke behandeling van Participanten waarborgen.

#### **X.10 Vergadering van Participanten en besluitvorming**

Het Fonds kent een Participantenvergadering. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van regeling die geldt voor het oproepen en houden van een Participantenvergadering. Voor de volledige regeling die geldt voor het oproepen en houden van een Participantenvergadering wordt verwezen naar Artikel 20 van de Fondsvoorwaarden.

##### *Jaarlijkse Participantenvergadering en buitengewone Participantenvergadering*

Binnen vijf maanden na het einde van het boekjaar wordt de jaarlijkse Participantenvergadering gehouden. De agenda voor deze vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:

- (a) verslag van de Beheerder over de gang van zaken in het afgelopen boekjaar; en
- (b) de behandeling en vaststelling van het Jaarverslag en de Jaarrekening en de bepaling van de bestemming van het resultaat.

Indien de Beheerder dit in het belang van de Participanten gewenst acht, zal zij een buitengewone Participantenvergadering bijeenroepen. Bovendien zal de Beheerder een buitengewone Participantenvergadering bijeenroepen, zodra één of meer Participanten die al dan niet gezamenlijk ten minste 20 procent van het totale aantal uitstaande Participaties houd(t)(en) dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder schriftelijk verzoek(t)(en).

De oproeping tot de Participantenvergadering en de vaststelling van de agenda voor de vergadering zal geschieden door de Beheerder. De oproeping zal ten minste veertien (14) dagen voor de aanvang van die vergadering geschieden door middel van elektronische berichten aan de (e-mail)adressen die door de Participanten voor dit doel aan de Beheerder bekend zijn gemaakt. Wanneer één of meer oproepingen, overeenkomstig het hiervoor bepaalde verzonden, hun bestemming niet bereiken, dan zal dit geen invloed uitoefenen op de geldigheid van de Participantenvergadering en de daarin te nemen besluiten.

##### *Aanwezigheid in de Participantenvergadering*

Een Participant kan fysiek aanwezig zijn bij een Participantenvergadering.

Een Participant kan zich voorts ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht (waaronder begrepen een volmacht die elektronisch is vastgelegd), doen vertegenwoordigen door een andere Participant die zelf bevoegd is tot het uitoefenen van rechten voortvloeiende uit de door hem gehouden Participaties of een andere persoon mits de Beheerder deze persoon heeft aanvaard als vertegenwoordiger.



Derden hebben geen toegang tot de Participantenvergadering en kunnen ook niet een gedeelte daarvan bijwonen of er het woord voeren, tenzij de voorzitter anders bepaalt.

#### *Stem- en vergaderrechten*

Elke Participatie geeft recht op één stem in de Participantenvergadering.

Alle besluiten van de Participantenvergadering worden genomen met gewone meerderheid van de stemmen verbonden aan alle ter vergadering vertegenwoordigde Participaties, waarbij aan elke Participatie één stem toekomt.

Het in Artikel 20.2.3, onder G, van de Fondsvoorwaarden vermelde besluit kan slechts worden genomen door Participanten die ten minste vijfenzeventig procent (75%) van het totale aantal uitstaande Participaties houden en bovendien slechts indien het scheidsgerecht als bedoeld in de Fondsvoorwaarden onherroepelijk heeft vastgesteld dat er sprake is geweest van ernstige verwaarlozing door de Beheerder van haar taken.

De voorzitter van de vergadering bepaalt de wijze van stemming. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de vergadering een beslissende stem.

#### *Voorafgaand besluit Participantenvergadering*

De navolgende onderwerpen zijn onderworpen aan een voorafgaand besluit van de Participantenvergadering:

- a. uitbreidingen van bestaande vastgoedobjecten die meer dan EUR 5.000.000 k.k. op jaarbasis belopen;
- b. aankopen van nieuwe vastgoedobjecten die meer dan EUR 6.000.000 k.k. (individueel en gezamenlijk) op jaarbasis belopen;
- c. bepaling van de bestemming van het resultaat, tenzij anders bepaald in de Informatiebrochure;
- d. vaststelling van het Jaarverslag van het Fonds;
- e. benoeming en ontslag van de Accountant;
- f. goedkeuring van een besluit tot ontbinding van het Fonds genomen overeenkomstig de Fondsvoorwaarden;
- g. ontslag van de Beheerder;
- h. ontslag van de Bewaarder;
- i. benoeming van een opvolgend beheerder (na defungeren van de Beheerder zoals genoemd in de Fondsvoorwaarden);
- j. benoeming van een opvolgend bewaarder (na defungeren van de Bewaarder zoals genoemd in de Fondsvoorwaarden); en
- k. ontslag van de Administrateur en benoeming nieuwe administrateur.

Voor de volledige regeling die geldt voor het oproepen en houden van een Participantenvergadering wordt verwezen naar Artikel 20 van de Fondsvoorwaarden.

#### **X.11 Verslaglegging door het Fonds**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

De Beheerder stelt jaarlijks binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar een verslag op over dat boekjaar, het Jaarverslag, bestaande uit de geconsolideerde Jaarrekening met een balans, een winst- en verliesrekening, een kasstroomoverzicht, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende het boekjaar van de Waarde van het Fonds, van de beleggingen en de samenstelling van de beleggingen per het einde van het boekjaar, alsmede, voor zover beschikbaar, een vergelijking van het resultaat over het boekjaar met tenminste het resultaat in voorgaand boekjaar.

De Beheerder zal een Accountant opdracht geven om de Jaarrekening te controleren. De Accountant brengt omtrent zijn controle verslag uit aan de Participantenvergadering, de Bewaarder en de Beheerder en geeft de uitslag van zijn controle in een verklaring weer

Het Jaarverslag wordt bij de oproeping tot de vergadering elektronisch beschikbaar gesteld aan de Participanten. De verklaring van de Accountant zal aan het Jaarverslag worden toegevoegd.

Binnen veertien (14) dagen na vaststelling van een Jaarverslag wordt het Jaarverslag vergezeld van de daarop betrekking hebbende verklaring van de Accountant openbaar gemaakt door de Beheerder aan de Participanten. Indien een Jaarverslag gewijzigd is vastgesteld, wordt dat Jaarverslag tezamen met de daarop betrekking hebbende verklaring van de Accountant door de Beheerder eveneens openbaar gemaakt aan de Participanten. Voorts zal een afschrift van deze documenten voor de Participanten kosteloos verkrijgbaar zijn op het kantooradres van de Beheerder en desgewenst aan de Participanten worden toegezonden.

Jaarlijks binnen twee (2) maanden na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt het Fonds voor interne doeleinden een tussentijds verslag op over de eerste helft van dat boekjaar bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening, alsmede een toelichting. In de toelichting worden ten minste opgenomen een overzicht van het verloop gedurende de eerste helft van het boekjaar van de Waarde van het Fonds en de samenstelling van de beleggingen per het einde van de eerste helft van het boekjaar.

#### **X.12 Winstbestemming**

Het resultaat over een boekjaar zal in beginsel worden uitgekeerd aan de Participanten, mits de liquiditeitspositie van het fonds dit toestaat en tenzij de Participantenvergadering bij de vaststelling van het Jaarverslag over het desbetreffende boekjaar besluit dat het resultaat waarop het voorstel betrekking heeft moet worden toegevoegd aan het Fonds. De Beheerder kan ten laste van het Fonds tussentijdse uitkeringen doen.

Alle Participaties die op het moment van vaststelling van het Jaarverslag bestaan, delen gelijkelijk in het resultaat over het desbetreffende boekjaar. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan Participanten, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de Participanten medegedeeld.

### **X.13 Looptijd en beëindiging van het Fonds**

Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd.

Het Fonds wordt ontbonden door een besluit van de Beheerder en na de goedkeuring van dit besluit door de Participantenvergadering.

De vereffening geschiedt door de Beheerder. Deze Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. Het liquidatiesaldo wordt aan de Participanten uitgekeerd in de verhouding van het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden, waarna de Participaties vervallen. Eerst na het afleggen van de hieronder bedoelde rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de in Artikel 18.5 van de Fondsvoorwaarden bedoelde Accountant. Goedkeuring van de rekening en verantwoording door de Participantenvergadering strekt, voor zover die vergadering niet een voorbehoud maakt, tot decharge van de Beheerder.

Daarnaast wordt in artikel 22 en 24 Fondsvoorwaarden voorzien in een ontbindingsmogelijkheid indien de Beheerder of de Bewaarder haar functie wil of moet beëindigen, en er geen opvolger kan worden gevonden.

### **X.14 Geschillenbeslechting**

Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met de Fondsvoorwaarden of uit daarop voortbouwende rechtsbetrekkingen, zullen partijen trachten in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Daarbij geldt:

1. het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters;
2. de plaats van arbitrage zal Rotterdam zijn;
3. het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal;
4. het scheidsgerecht zal beslissen naar de regels van het recht;

5. het Nederlands Arbitrage Instituut mag het arbitraal vonnis niet laten publiceren.

## **XI RISICOFACTOREN**

### **XI.1 Inleiding**

Aan beleggingen in het Fonds zijn risico's verbonden. De beleggingen in het Fonds zijn onderhevig aan marktfluctuaties en aan de risico's die inherent zijn aan beleggingen. Er wordt geen garantie gegeven dat de beleggingsdoelstellingen van het Fonds zullen worden gerealiseerd. De waarde van het Fonds kan zowel stijgen als dalen. Beleggers of potentiële beleggers in Participaties dienen zich ervan bewust te zijn dat de (onderliggende) beleggingen van het Fonds nagenoeg volledig bestaan uit Vastgoed en/of aanspraken op Vastgoed die in waarde kunnen fluctueren.

De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Verschillende risico's kunnen elkaar versterken en, mede vanwege de hypothecaire financiering van het Vastgoed, leiden tot een geheel of gedeeltelijk verlies van de inleg. Teruggave van de inbreng in het Fonds of van de koopprijs voor Participaties is niet gegarandeerd.

Participanten worden geacht volledig kennis te nemen van de inhoud van deze Informatiebrochure, de Fondsvoorwaarden en de overige relevante fondsdocumentatie en daarbij, naast de kansen op een positief rendement, ook de risico's volledig te hebben bestudeerd. Dit wordt door de Participant ook bevestigd als onderdeel van het Intekenformulier en het Plaatsingsformulier.

Participanten dienen volledig kennis te nemen van de risicofactoren inzake het Fonds en een afweging te maken of de risico's inzake het Fonds passen bij de risico's die zij bereid zijn te nemen. Mogelijke risico's, maar niet alle risico's, voor het beleggen in het Fonds worden hieronder vermeld. De situatie wordt beschreven voor beleggers die gevestigd zijn in Nederland. Uitgaande van Nederlandse beleggers die slechts verplichtingen in euro's aangaan, zouden materiële valutarisico's zich hier niet moeten voordoen.

Indien de risico's zich verwezenlijken kunnen de prijs en de waarde van de beleggingen hierdoor worden beïnvloed en kan de Waarde per Participatie dalen.

### **XI.2 Beperkte Liquiditeit/ verhandelbaarheid**

Participanten in het Fonds beleggen in een fiscaal transparant besloten beleggingsfonds met een onbepaalde beleggingsduur. Een belangrijk vereiste van de Belastingdienst voor het verkrijgen/behouden van het transparante karakter van het Fonds is dat de Participaties slechts aan de Beheerder die optreedt namens het Fonds ter inkoop kunnen worden aangeboden of overgedragen kunnen worden aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. De Beheerder kan Participaties zelf weer uitgeven aan anderen (zie ook hoofdstuk XI van deze Informatiebrochure). Een rechtstreekse verkoop van Participaties aan een andere Participant – zonder dat de verkoop via het Fonds loopt – is dus niet toegestaan, behoudens de hiervoor genoemde overdracht aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant. De beperkingen op liquiditeit gelden ook bij onverwachte omstandigheden als overlijden, echtscheiding e.d., zodat in dergelijke gevallen er geen zekerheid is dat het belang in het fonds liquide kan worden gemaakt.

Het Fonds koopt slechts Participaties in, indien er nieuwe (of huidige) Participanten zijn voor de aangeboden Participaties, er voldoende liquide middelen zijn, de solvabiliteit voldoende is en de inkoop geen negatieve nadelige fiscale consequenties heeft. Tot op heden is het voor participanten enkel mogelijk geweest om in de reguliere handelsrondes participaties te verkopen wanneer er vraag was van andere participanten. Er zijn in reguliere handelsrondes geen participaties ingekocht door het fonds ten laste van de liquide middelen van het fonds.

De mogelijkheid bestaat dat het jaren duurt voordat aangeboden participaties ingekocht worden. De overige beperkingen op de overdraagbaarheid van Participaties zijn dat de toezichtrechtelijke positie van het Fonds niet in gevaar mag worden gebracht. Voor meer informatie omtrent de inkoop, uitgifte en overdracht van Participaties wordt verwezen naar hoofdstuk XI. Participanten dienen zich dan ook te realiseren dat er risico's zijn verbonden aan deze beperkte liquiditeit en dat zij hun beleggingen in het Fonds mogelijk langer moeten aanhouden dan zij voor hun persoonlijke situatie hebben voorzien. In het bijzonder wordt in dit kader verwezen naar de Aanbiedingsbeperking die is weergegeven in **Bijlage E** bij deze Informatiebrochure.

### **XI.3 Financiering- en renterisico**

Door te beleggen in Vastgoed dat grotendeels met vreemd vermogen is gefinancierd, wordt een financieringsrisico gelopen. Het financieren van de belegging geeft naar verwachting een hoger totaalrendement omdat de rentekosten naar verwachting lager zijn dan het rendement op de belegging. Er is dan sprake van een positieve hefboomwerking op het vreemd vermogen. De financiering op het Vastgoed kent een 'non-recourse'-beding waardoor de bank zich slechts kan verhalen op het Vastgoed (en de huurvorderingen op de huurders van het Vastgoed). Indien het Fonds zich niet aan de financieringsvoorwaarden houdt, kan de lening van de bank vervroegd opeisbaar zijn en kan de bank overgaan tot een gedwongen gehele of gedeeltelijke verkoop van het Vastgoed of op een andere wijze de terugbetaling van de verstrekte financiering zekerstellen, door bijvoorbeeld aanvullende zekerheden of versnelde aflossing te verlangen. Bij een gedwongen verkoop kan een verkoopresultaat worden gerealiseerd dat onder de marktwaarde ligt, waardoor de waarde van de Participaties daalt. Aangezien het Fonds in principe een onbeperkte looptijd heeft is sprake van een herfinancieringsrisico. De huidige hoogte van de bankfinanciering komt overeen met niveaus die de hypotheekbanken hebben aangegeven ook voor de komende jaren te willen financieren (circa twee derde van de getaxeerde waarde van portefeuille kosten koper). Mocht deze echter lager uitvallen, zal het Fonds extra moeten aflossen. Het Fonds kan dit doen door additioneel geld aan te trekken, de uitkering aan participanten te verlagen of panden te verkopen. Dan kan ook aan Participanten de mogelijkheid geboden worden additioneel te investeren. Dit zou een verwatering van de rendementen kunnen opleveren.

De financierfinancier van een specifiek vastgoedobject kan na afloop van de leningsduur besluiten de lening niet te verlengen of te verlengen tegen minder gunstige voorwaarden. Financiering dient dan op andere wijze aangetrokken te worden of het Vastgoed dient verkocht te worden.

Het Fonds heeft de mogelijkheid om, uitsluitend in verband met het afdekken van renterisico's, gebruik te maken van rente-instrumenten en doet dat door middel van interest rate swaps. Het

financierings- en renterisico kan daardoor verminderen. Bij vervroegde aflossing van financieringen kan een boete verschuldigd zijn.

Het renterisico bestaat uit het risico dat de rentekosten van het Fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. In het ergste geval is de rente dan hoger dan het rendement dat op het Vastgoed wordt gerealiseerd. Dit kan dan tot gevolg hebben dat moet worden afgelost op de lening. Daarnaast bestaat het risico dat financiers in bijzondere omstandigheden gebruik maken van hun recht om overeengekomen rentetarieven in bijzondere omstandigheden te verhogen.

In principe is dit primair een boekhoudkundig effect op het eigen vermogen van het Fonds, behoudens wanneer het Fond gedwongen is de swap af te wikkelen, bij voorbeeld indien de bank over gaat tot uitwinning, dan wel vastgoed verkocht wordt. Op dergelijke momenten kan zich een positieve of negatieve waardeontwikkeling van de swaps realiseren. Het Fonds zal corrigeren voor een eventuele positieve of negatieve waarde van de swap voor de bepaling van de waarde van de Participaties.

Onafhankelijk van de waarde van de swap, zal de rente die het Fonds betaalt gelijk blijven. Onder bepaalde omstandigheden zou de financierfinancier kunnen vragen om het storten van borg.

#### **XI.4 Leegstand- en huurderisico**

Het Fonds heeft het Vastgoed grotendeels verhuurd voor een periode tot eind 2026, zonder mogelijkheid voor de huurders om op te zeggen. De overige panden zijn langer verhuurd. Daarmee ligt het leegstandsrisico geheel bij de huurders. Huurovereenkomsten worden automatisch verlengd voor aansluitende perioden van vijf jaar (tegen dezelfde huurcontractvoorwaarden, alleen de huurprijs wordt aangepast) tenzij huurder de huurovereenkomst beëindigt (dit kan per pand). Hierdoor bestaat het risico van leegstand die, onder andere, afhankelijk van de marktomstandigheden, de ligging en de staat waarin het Vastgoed verkeert, van korte of lange duur kan zijn. In zijn algemeenheid geldt dat vastgoed (als in supermarktvastgoed) meer waard is indien het volledig is verhuurd. Leegstand zal dan ook een lagere waardering tot gevolg hebben. In het geval van langdurige leegstand is het mogelijk dat het Fonds niet aan haar verplichtingen jegens schuldeisers kan voldoen. Hierdoor is een gedwongen verkoop van het Vastgoed door de financierfinancier(s) of andere schuldeisers mogelijk.

Een huurder dient minimaal één jaar voor einde van de huurperiode aan te geven als hij de huur niet wil verlengen. Vanaf het moment dat daadwerkelijk is opgezegd kan het Fonds op zoek naar een opvolgend huurder of het pand verkopen aangezien voor de Jumbo panden ook op het moment van opzegging het verkoopverbod vervalft. Voor de Albert Heijn en Coop panden zal gedurende de huurperiode tot 2026 een inschatting gemaakt worden van de kans op opzegging, om het pand zo nog met een lopend huurcontract te kunnen verkopen.

Het is mogelijk dat huurders niet langer aan haar of hun verplichtingen kunnen voldoen. Indien deze situatie zich voor een korte duur voordoet kan een afwijkend betalingsschema met de huurder worden overeengekomen. In het ergste geval dat de huurder zijn huurderverplichtingen helemaal niet meer kan nakomen, volgt wellicht faillissement van de huurder. In dit geval zal voor het Fonds

huurderving ontstaan die voortduurt tot het moment dat er een nieuwe huurder is gevonden. Daarnaast moeten dan kosten worden gemaakt om een nieuwe huurder te vinden zoals makelaarscourtage en mogelijk niet te verhalen opleveringskosten.

#### **XI.5 Markt- /waarderisico**

De vastgoedmarkt wordt bepaald door vraag en aanbod. Elk vastgoedsegment heeft zijn eigen marktsituatie en lokale omstandigheden spelen daar een rol in. Gedurende de looptijd van de belegging kunnen marktomstandigheden zich negatief ontwikkelen, bijvoorbeeld door een afnemende vraag waardoor lagere huurprijzen bij nieuwe verhuren ontstaan of leegstand kan volgen. De marktsituatie wordt vooral beïnvloed door de economische omstandigheden. In een situatie van economische groei neemt de vraag meestal toe en daalt het aanbod en *vice versa*. Het waarderisico is het risico dat het Vastgoed of delen ervan in waarde dalen. De oorzaak van deze daling kan een verandering zijn in het gedrag en de voorkeuren van de klanten van supermarkten. Het rendement van het Fonds wordt naast het directe rendement voor een deel bepaald door de verwachte jaarlijkse geleidelijke waardeverhoging, het indirecte rendement. Door een waardedaling zal het totale rendement van het Fonds kunnen dalen. Forse dalingen van de waarde kunnen tot gevolg hebben dat contractuele afspraken met de financiers niet worden nagekomen waardoor met de banken moet worden onderhandeld over maatregelen.

De huur ligt voor de huurperiode tot minimaal 2026 vast. Deze zal jaarlijks geïndexeerd worden voor inflatie (CPI cijfers). Na 2026 en vervolgens telkens na 5 jaar zal de huur worden vastgesteld conform de zogenaamde '303-procedure' op grond van de Huurwet. Eerst 2026 is er een risico dat de huur lager zal zijn dan de huur in het voorgaande jaar (anders dan door deflatie / negatieve inflatie).

De 'triple net' afspraken blijven in principe doorlopen zolang de oorspronkelijke huurder de huurder blijft van een vastgoedobject van het Fonds. De volledige onderhoudsverplichting ligt bij de huurder. Alleen in het geval een pand wordt opgezegd komen de eigenaarslasten weer voor rekening van het Fonds. Indien de 'triple net' afspraken niet blijven doorlopen kan dat een aanzienlijke impact hebben op de waarde van de vastgoedobjecten en het rendement van het Fonds.

#### **XI.6 Supermarktbranche specifieke risico's**

De supermarktbranche brengt een aantal specifieke risico's met zich mee. Zo is de winstgevendheid van een supermarkt onder meer afhankelijk van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied, en de aanwezigheid van concurrerende supermarkten. Het risico bestaat derhalve dat een verzorgingsgebied kleiner wordt, of een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied, waardoor de winstgevendheid van de huurder terugloopt. Met het teruglopen van de winstgevendheid van een huurder vermindert ook de mate waarin zij aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds kan voldoen. De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag waardoor het aantal supermarktketens is verminderd. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt waardoor het risico bestaat dat huurprijzen onder druk komen te staan. Tevens bestaat het risico



dat organisaties die winkelruimte huren in het Vastgoed door fusies of overnames veranderen in grootte of financiële gezondheid, of zelfs helemaal verdwijnen. Het supermarktlandschap wordt reeds jaren gekenmerkt door een trend van schaalvergroting. Hierdoor is er vraag naar steeds grotere supermarkten. Het risico bestaat dat bepaalde (te kleine) supermarktlocaties op termijn minder interessant en uiteindelijk overbodig worden. Het risico bestaat dat de supermarktbestemming in een bestemmingsplan van een locatie verdwijnt. Met het verdwijnen van de supermarktbestemming wordt het risico van leegstand groter en kan de waarde van het Vastgoed dalen.

Binnen de totale supermarktomzet is het aandeel van de online verkopen vooralsnog klein, 1.6%<sup>5</sup>. Wel zien we een gestage groei door onder meer de toename van aanbieders (Picnic, HelloFresh, AH en Jumbo). Deze groei veroorzaakt een risico voor de traditionele supermarkten. Tevens vormen de online aankopen in zijn algemeenheid een risico; hierdoor sluiten winkels waardoor passantenstromen afnemen en ook supermarkten kan raken.

#### **XI.7 Concentratierisico**

Het Fonds belegt in supermarktpanden (en aangrenzende winkels) in Nederland. Het Fonds belegt hiermee in een deelsegment van de vastgoedmarkt en is geografisch nationaal gespreid. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van het Vastgoed als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Door deze concentratie is het Fonds gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) winkelvastgoed- en verhuurmarkt in met name de supermarktbranche. Indien het vastgoedsegment 'supermarktpanden in Nederland' in waarde daalt dan kan dit het totale rendement van het Fonds negatief beïnvloeden.

#### **XI.8 Liquidatierisico**

Indien het Fonds niet geheel of gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kan voldoen, kan het gedwongen worden het Vastgoed geheel of gedeeltelijk te verkopen. De kans bestaat dat Participanten hierdoor hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeit worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeit teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

#### **XI.9 Vaststelling Waarde van het Fonds**

De Waarde van het Fonds wordt één keer per jaar vastgesteld primair op basis van taxatie van het Vastgoed. Er bestaat geen zekerheid dat de vaststellingen, veronderstellingen en waarderingmethodieken (die ten grondslag liggen aan bijvoorbeeld de taxaties) onder alle

---

<sup>5</sup> Branche-update – Supermarkten, Economisch Bureau Nederland BN AMRO, 04 maart 2016

omstandigheden leiden tot een Waarde van het Fonds, die precies overeenstemt met de werkelijke waarde en/of marktwaarde van het onderliggende Vastgoed.

#### **XI.10 Onderhoud- en schaderisico**

De huurders van het Vastgoed zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (als onderdeel van het 'triple net' principe). Ten behoeve van het onderhoud van het Vastgoed is een meerjarenplan opgesteld. Periodiek wordt als onderdeel van de taxaties ook de staat van het onderhoud van het Vastgoed in de gaten gehouden. Het Vastgoed is verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwenverzekering afgesloten (inclusief dekking voor brand-, storm- en waterschade). In geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. Schade ten gevolge van natuurrampen, terroristische aanslagen, oorlogen etc. kunnen niet verzekerd worden en zullen door het Fonds zelf moeten worden gedragen.

#### **XI.11 Beheer- en bewaarrisico**

Het is mogelijk dat de Beheerder of een andere betrokken partij niet goed of onvoldoende presteert ofwel in gebreke blijft. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende risico's:

- (a) het risico dat de beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren;
- (b) het risico dat de Beheerder als hoofdelijk schuldenaar wordt aangesproken;
- (c) uit verplichtingen voortvloeiend uit de bedrijfsfinanciering van haar moedermaatschappij;
- (d) het risico op verlies van sleutelfiguren of dat een andere beheerder wordt benoemd doordat activa die tot zekerheid van de bedrijfsfinanciering van de moedermaatschappij van de Beheerder zijn verbonden, zoals de beheerovereenkomst met het Vastgoedfonds, worden uitgewonnen; en
- (e) het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Bewaarder.

Met het intreden van een of meer van deze risico's kan het beleggingsresultaat nadelig worden beïnvloed. Enkele mitigerende omstandigheden zijn:

- (a) er wordt periodiek verantwoording afgelegd en gerapporteerd aan de Participanten;
- (b) de Raad van Advies kan ook ongevraagd advies geven aan de Beheerder;
- (c) het juridisch eigendom van het vastgoed ligt bij de Bewaarder. De Bewaarder heeft geen andere functie dan het optreden als Bewaarder voor het Fonds;
- (d) het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolventie, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Bewaarder zijn beperkt doordat het vastgoed slechts bezwaard of geleverd kan worden na een verzoek hiervoor van de Beheerder;

- (e) de Beheerder heeft een bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

#### **XI.12 Risico's calloptie Jumbo**

Het is mogelijk dat Jumbo de call optie uitvoert. In dat geval daalt zowel de vastgoedportefeuille van het fonds als de financiering en beschikt het Fonds over een groot bedrag aan liquide middelen. Wanneer het onaantrekkelijk of ongewenst is dat nieuw vastgoed wordt aangekocht dan zal er een uitkering in contanten aan participanten plaatsvinden. De mogelijkheid bestaat dat het Fonds, na de uitkering, te klein wordt om efficiënt beheerd te worden. In dat geval kan er mogelijk besloten worden het Fonds op te gaan heffen.

#### **XI.13 Politiek / wetgevingsrisico**

Het Fonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Fonds in nadelige zin beïnvloed. Dit kan zich op lokaal, provinciaal, nationaal of Europees niveau afspelen. Ook kunnen de bevoegde autoriteiten zoals de Autoriteit Financiële Markten de bestaande regelgeving (waaronder te begrijpen de fiscale wetten en regelgeving) aanpassen of kan de uitleg ervan zich wijzigen. Dit kan leiden tot kostenverhoging voor het Fonds.

In de Wet op de ruimtelijke ordening en bij jurisprudentie is bepaald dat een supermarkt zich slechts kan vestigen op een locatie met de bestemming detailhandel(-sdoeleinden). Door recente Europese mededingingswetgeving en/of jurisprudentie is aantasting van bestaande economische structuren niet langer een weigeringsgrond voor gemeenten om de vestiging van nieuwe supermarkten te verbieden. Mede hierdoor kan het aanbod van supermarkten toenemen wat tot een waardedaling van supermarkten kan leiden.

#### **XI.14 Fondsstructuurrisico**

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en kan worden gezien als een overeenkomst van eigen aard (*sui generis*). In de Fondsvoorwaarden van het Fonds is expliciet bepaald dat het Fonds geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap vormt (uitgaande van de vigerende wetgeving). Om die reden worden zowel het Fonds als de Participanten niet beschouwd als maten / vennoten van het Fonds, en worden zij niet geacht op enigerlei wijze met elkaar samen te werken. De Fondsvoorwaarden en ieder ander document in verband met het Fonds hebben alleen tot strekking rechten en verplichtingen in het leven te roepen van een Participant jegens het Fonds en niet ook jegens de andere Participanten. De verplichting van een Participant om voor de te verkrijgen Participaties de Uitgifteprijs in te brengen in het Fonds is enkel een verbintenis met het Fonds. Het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure (door middel van het verwerven van Participaties) zal niet geacht worden te kwalificeren als een samenwerkingsovereenkomst tussen het Fonds en de Participanten, of tussen de Participanten onderling.

In de jurisprudentie en juridische literatuur zijn beleggingsfondsen wel eens als maatschap/vennootschap onder firma aangemerkt. Het al dan niet kwalificeren van het Fonds als maatschap/personenvennootschap is van belang vanwege de toepasselijkheid van de wettelijke bepalingen die zien op een maatschap/personenvennootschap. De belangrijkste bepaling is de aansprakelijkheid voor gelijke delen van de maten van een dergelijke maatschap of hoofdelijke aansprakelijkheid voor vennoten in en VOF. Bovendien, in het geval dat het Fonds als maatschap/VOF zou worden aangemerkt, zouden zelfs Participanten, die hun Participaties verkocht hebben, aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schulden die gevormd zijn gedurende de periode dat zij Participant zijn geweest. In het geval dat het Fonds als maatschap of VOF aangemerkt zou worden, zou voorts wellicht geen beroep gedaan kunnen worden op Artikel 7.2 van de Fondsvoorwaarden, waarin staat bepaald dat Participanten niet verder in de verliezen van het Fonds dragen dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties.

## **XII INFORMATIE OVER DE BEHEERDER, RAAD VAN ADVIES EN ANDERE DIENSTVERLENERS**

### **XII.1 Beheerder**

Privium is op 31 augustus 2015, effectief per 18 december 2015, door de Participantenvergadering benoemd als de Beheerder van het Fonds. Daarvoor werd het Fonds beheerd door Supermarkt Vastgoed B.V.

#### *Taken beheerder*

In de Fondsvoorwaarden zijn de taken en verantwoordelijkheden van Privium als de Beheerder opgenomen samen met de overige rechten en plichten van de Beheerder. Als Beheerder is Privium belast met het beheer van het Fonds, waaronder mede is begrepen:

- (a) het beleggen van de goederen die behoren tot het Fonds, waaronder mede is begrepen het aan- en verkopen en bezwaren van vastgoed (in ruime zin);
- (b) het aangaan van Fondsverplichtingen;
- (c) het aangaan van de Fondsvoorwaarden;
- (d) het uitgeven en (van tijd tot tijd) wijzigen van deze Informatiebrochure;
- (e) het risicobeheer;
- (f) het organiseren van de uitgifte en inkoop van Participaties;
- (g) het voeren van de boekhouding, administratie en opstellen van de jaarrekening van de Bewaarder en het Fonds;
- (h) het periodiek vaststellen van de intrinsieke waarde van het Fonds;
- (i) het periodiek rapporteren aan de Participanten;
- (j) het factureren en het (doen) incasseren van de huuropbrengsten en deze administreren;
- (k) het opstellen van de begroting en een liquiditeitsprognose van de vastgoedportefeuille;
- (l) het bijeenroepen en organiseren van de Participantenvergadering (o.a. ter goedkeuring van de jaarrekening, dechargeverlening en goedkeuring van de begroting);
- (m) het verrichten van alle overige handelingen ten behoeve van het Fonds,

alles met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de Informatiebrochure.

#### *Algemene beschrijving Privium*

Privium is een beheerder van beleggingsinstellingen (beleggingsfondsen) die gevestigd is in Amsterdam. Er zijn zusterbedrijven in Londen en Hong Kong. Het doel van Privium is een breed palet beleggingsfondsen aan te bieden, waarbij voor ieder fonds wordt samengewerkt met specialisten in de specifieke beleggingsstrategie. Daarmee vormt Privium een brug tussen de beleggingswensen van participanten en de kennis van de specialisten. Privium en zijn voorgangers zijn actief sinds 2008 en het beheerd vermogen van de verschillende bedrijven ligt momenteel in totaal op ruim 1 miljard euro. De directie van Privium wordt gevormd door Clayton Heijman en Mark Baak. Privium is een onafhankelijke partij. Het Fonds is de eerste vastgoed beleggingsinstelling welke Privium beheert. Privium beheert daarnaast beleggingsinstellingen met een uiteenlopend beleggingsbeleid, uiteenlopende beleggingen (waaronder indirect vastgoed) en uiteenlopende beleggingsstijlen zoals duurzame financieringen, waarde aandelen en fund of funds.

#### *Bestuur van Privium*

De bestuurders van Privium zijn Mark Baak en Clayton Heijman. Clayton Heijman is de oprichter en eigenaar van Privium en heeft de Nederlandse nationaliteit. Hij studeerde in 1983 af aan de HEAO in Utrecht en in 1986 af aan de Webster University in Leiden. Clayton Heijman werkte voor verschillende financiële instellingen in Amsterdam en Londen, in leidinggevende functies. In 2008 werd hij ondernemer door Darwin Platform op te richten en in 2011 Privium Fund Management (UK) Ltd. op te richten. Mark Baak werkt sinds de oprichting voor Privium en heeft de Nederlandse nationaliteit. Hij studeerde economie aan de Vrije Universiteit in Amsterdam en is een Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) charter holder. Na zijn studie heeft hij gewerkt als Head of portfolio management bij Finles Capital Management, waar hij zich onder andere bezig hield met portefeuille management en externe manager selectie.

Binnen de Raad van Bestuur bestaat een specifieke taakverdeling:

1. Mark Baak is vanuit zijn bestuursfunctie verantwoordelijk voor het portfolio management en maakt uit dien hoofde deel uit van de verschillende beleggingscomités van Privium.
2. Clayton Heijman is eindverantwoordelijk voor onder andere compliance en risk management, en is geen onderdeel van de beleggingscomités van Privium.

Privium heeft verschillende interne beleggingscomités die zich elk richten op een specifieke beleggingsinstelling. De beleggingscomités komen met een bepaalde frequentie bijeen om te vergaderen over de beleggingsportefeuille van de betreffende beleggingsinstelling.

#### *Beleggingscomité Fonds*

Privium heeft een intern beleggingscomité ingesteld, dat zich bezig houdt met de beleggingsportefeuille van het Fonds (het **Beleggingscomité**)

Het Beleggingscomité heeft momenteel de volgende samenstelling:

1. De heer Wim Linthorst, als portfoliomanager en voorzitter Beleggingscomité;

2. De heer Mark Baak, namens de Raad van Bestuur van de Beheerder;
3. De heer Robert-Jan van Hoorn; en
4. De heer Joost Akkerman, als portfolio manager.

De taken welke dit Beleggingscomité voor Privium verricht ten aanzien van het Fonds bestaan onder andere uit het volgende:

- (ii) Het onderhouden van contacten met “stakeholders”
  - Financiers, waaronder begrepen kredietinstellingen en de verstrekkers van de AA-lening, Spafima, en de Participanten in het Fonds;
  - De taxateur van het Fonds, in verband met de jaarlijkse taxatieronde van het vastgoed en loan-to-value;
  - De huurders van het vastgoed van het Fonds: Jumbo, Ahold en Coop;
  - Gelegenheden betreffende de relatie met de Participanten.
- (iii) Uitbreidingen/relocaties
  - Beoordeling marktgebieden en concurrentie;
  - Advies huurprijs (totale huur- huur p/m<sup>2</sup> - versus rendement fonds);
  - Advies inzake de looptijd van een huurovereenkomst en mogelijke verlenging;
  - Opstellen supplement of addendum bij bestaande huurovereenkomsten;
  - Taxatie betreffende object.
- (iv) Financiën
  - Bewaking van liquiditeitsplanning;
  - Jaarrekening en jaarverslag Fonds;
  - de waardering van de vermogensbestanddelen van het Fonds;
  - financierings- en herfinancieringstransacties en daaraan gerelateerde financiële transacties.
- (v) Portefeuille
  - Analyse kwaliteit bestaande locaties;
  - Voorstellen aan- of verkoop locaties;
  - Verhuur.

#### *Toezicht op Privium*

Privium heeft een vergunning van de AFM op basis van artikel 2:65 Wft voor het aanbieden en beheren van beleggingsinstellingen. Privium staat onder gedragstoezicht van de AFM en prudentieel toezicht van DNB. Het vergunningnummer van Privium bij de AFM is: 15001171.

De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten en houdt additioneel toetsingsvermogen aan om mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's af te dekken in de zin van artikel 9 lid 7 AIFMD.

#### *Overige informatie over Privium*

Privium Fund Management B.V. (**Privium**) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht. Privium is op 28 februari 2007 opgericht. De statutaire zetel van Privium is in Aerdenhout en het hoofdkantoor van Privium is gevestigd op het Gustav Mahlerplein 3, 26e verdieping, 1082MS Amsterdam.

Privium is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 34268930.

Privium is een dochtermaatschappij van Cleardown B.V. De heer Clayton Heijman houdt 100% van de aandelen in het geplaatste kapitaal van Cleardown B.V.

De volledige statuten, alsmede een afschrift van de inschrijving bij de kamer van koophandel van Privium zijn op verzoek kosteloos verkrijgbaar ten kantore van Privium. De statuten van de Beheerder zijn voorts opgenomen als **Bijlage G**. De meeste recente jaarverslagen van Privium en de fondsen die door Privium worden beheerd zijn te vinden op de website <http://www.priviumfund.com/>

De regeling omtrent het defungeren en vervangen van de Beheerder staat omschreven in artikel 21 en 22 van de Fondsvoorwaarden, waarvan in hoofdstuk X.5 hieronder een samenvatting wordt gegeven.

## **XII.2 Raad van Advies**

Het Fonds heeft een Raad van Advies ingesteld, bestaande uit vier personen (de **Raad van Advies**). De Raad van Advies maakt geen deel uit van Privium.

#### *Taak raad van advies*

De Raad van Advies heeft tot taak Privium gevraagd en ongevraagd advies te verstrekken terzake van het beheer van het Fonds en de vermogensbestanddelen van het Fonds.

#### *Huidige samenstelling raad van advies*

De huidige samenstelling van de Raad van Advies is als volgt: de heer Wim Linthorst (Onafhankelijk voorzitter), de heer Hans van Well (namens derden), de heer Bert Kersten (namens Derden) en de heer Ton van Veen (namens Jumbo).



De regeling omtrent het defungeren en vervangen van de Raad van Advies staat omschreven in artikel 6 van de Fondsvoorwaarden, waarvan in hoofdstuk X.6 hieronder een samenvatting wordt gegeven.

### **XII.3     Andere dienstverleners**

#### *AIFMD-bewaarder*

De Beheerder is op grond van de AIFMD verplicht een AIFMD-bewaarder (in het Engels aangeduid als *depository*) voor het Fonds te benoemen. De AIFMD-bewaarder heeft op grond van de wet in het kort de volgende taken:

- (i)     het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen;
- (ii)    het in bewaring nemen van activa die zich daarvoor lenen (artikel 21, achtste lid, sub a, AIFM-richtlijn) en/of eigendomsverificatie en -registratie van activa die zich niet lenen voor bewaarneming; en
- (iii)    een aantal specifieke toezichtstaken, waaronder mede begrepen te controleren of het Fonds:
  - dividenduitkeringen doet volgens de Fondsvoorwaarden;
  - waarderingen juist uitvoert;
  - de verkoop, uitgifte, inkoop, terugbetaling en intrekking van Participaties in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden uitvoert.

De AIFMD-bewaarder moet een vergunninghoudende bank, beleggingsonderneming of trustkantoor zijn.

Privium heeft Intertrust Depositary Services B.V. (**Intertrust**) aangesteld als AIFMD-bewaarder. Intertrust is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende in (1097 JB) Amsterdam, aan het Prins Bernhardplein 200, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33008155. Intertrust valt onder een groepsvergunning als trustkantoor op basis van artikel 2 Wtt, en staat onder toezicht van DNB. De overeenkomst met Intertrust is aangehecht als bijlage.

De Beheerder behoudt zich ingevolge de Fondsvoorwaarden het recht voor, met inachtneming van enige toepasselijke bepalingen uit de Fondsvoorwaarden en de Depositary Agreement, de Depositary Agreement te beëindigen en een vervangende Depositary aan te stellen.

#### *Accountant*

Op grond van artikel 18.5 van de Fondsvoorwaarden verleent de Beheerder een Accountant opdracht om de Jaarrekening van het Fonds te controleren. De Accountant brengt omtrent zijn controle verslag uit aan de Participantenvergadering, de Bewaarder en de Beheerder en geeft de uitslag van zijn controle in een verklaring weer.

De huidige accountant van het Fonds is KPMG Accountants N.V., gevestigd te Laan van Langerhuize 1, 1186 DS Amstelveen.

#### *Taxateur*

Privium heeft een externe taxateur aangesteld, zijnde Cushman & Wakefield. De externe taxateur is aangesteld om de marktwaarde van het Vastgoed vast te stellen, overeenkomstig artikel 10.3 a. van de Fondsvoorwaarden.

Cushman & Wakefield is gevestigd te Strawinskylaan 312, 1077 ZX Amsterdam.

#### *Administratieve dienstverleners*

Privium heeft bepaalde administratieve taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden uitbesteed aan Rubens Capital Partners (RCP) en Capital Support Corporate Services (CSCS).

RCP is gespecialiseerd in het beheren en administreren van vastgoedbeleggingen voor vermogende particuliere beleggers. RCP is onder andere administrateur op het gebied van vastgoedbeleggingen en is opgericht in 2004. De afspraken met RCP zijn vastgelegd in een administratieovereenkomst.

RCP heeft, onder andere, de volgende taken:

- Aansturen en coördinatie van de administratie en boekhouding van het Fonds en de vastgoedportefeuille;
- Het bijhouden van een participantenregister;
- Het (doen) incasseren van huur- en verkoopopbrengsten uit de vastgoedportefeuille;
- Het voorbereiden van huurovereenkomsten en overeenkomsten inzake de beschikking over de onroerende zaken;
- Het jaarlijks opstellen van een begroting met een toelichting voor het Fonds met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 en van de exploitatie van de activa van het Fonds (de Begroting) en het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Beheerder;
- Het jaarlijks coördineren van het opstellen van de jaarrekening van het Fonds;

- De coördinatie van de wettelijk verplichte en voor het fondsbeheer vereiste verslaglegging aan DNB;
- Het jaarlijks berekenen van de intrinsieke waarde van de Participaties met inachtneming van de grondslagen zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden;
- De coördinatie van de taxatie van de vastgoedportefeuille;
- Het jaarlijks verstrekken aan de Participanten van een fiscale invulinstructie ten behoeve van de Aangifte Inkomsten- en/of Vennootschapsbelasting, inclusief alle benodigde informatie die bij de Administrateur beschikbaar is voor het doen van de Aangifte;
- Het coördineren van de fiscale aangifte voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting (indien en voor zover van toepassing) voor het Fonds;
- Indien de Beheerder hiertoe opdracht heeft gegeven, het voorbereiden van uitbreidingsvoorstellen en/of aan- en verkoopvoorstellen;
- Het jaarlijks contact onderhouden met de huurders over de plannen, wensen, visie en andere relevante zaken zoals de “triple net” afspraken en het hierover schriftelijk rapporteren aan de Beheerder;
- Contacten onderhouden met financiers en waar van toepassing het voorbereiden van rapportages voor de Beheerder ten behoeve van financiers;
- Het aanleveren van relevante gegevens en documentatie ten behoeve van de “web-based portal”;
- Het bijeenroepen en organiseren van de jaarlijkse Participantenvergadering; en
- Alle overige, met de onder a. tot en met q. samenhangende werkzaamheden.

CSCS verricht onder meer diensten op het gebied van financiële administratie. CSCS vervult, op basis van de met de Beheerder gesloten overeenkomst, de volgende taken:

- Het voeren van de financiële administratie van het Fonds;
- Het verwerken en aanleveren van de benodigde financiële informatie en verslaglegging aan de relevante partijen, ten behoeve van het opmaken van de jaarrekeningen en tussentijdse rapportages van het Fonds;
- Het maandelijks versturen van de huurfacturen;
- Het ten laste van de bankrekening(en) ten name van het Fonds verrichten van betalingen, zoals rentebetalingen- en aflossingen en betalingen voor overige operationele uitgaven, waaronder het doen van, door de Beheerder vastgestelde, uitkeringen aan Participanten;

- Het verzorgen van de maand- en kwartaalrapportage via e-Line Betalingsbalans van de DNB, met uitzondering van de coördinatie van de wettelijk verplichte en voor het fondsbeheer vereiste verslaglegging aan DNB;
- Het per kwartaal verstrekken van compliance certificates aan banken;
- Het verzorgen van de aangiften btw;
- De coördinatie van de overige fiscale aangiften, op te maken door een externe belastingadviseur;
- Het actueel houden van het cliënten dossier; en
- Het verzorgen van een “web based” portal, zodat Participanten via internet en een inlogcode toegang kunnen krijgen tot de voor hen relevante gegevens en documentatie betreffende de Participaties die zij houden.

## **XIII TOELICHTING VERGOEDINGEN EN KOSTEN**

### **XIII.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk worden alle kosten en vergoedingen vermeld die verband houden met de vorming, het beheer, de bewaring en de beleggingen van het Fonds die ten laste van het Fonds worden gebracht (en derhalve de Waarde van het Fonds verminderen).

Op grond van de Fondsvoorwaarden komen ten laste van het Fonds alle door de Beheerder ten aanzien van het Fonds gemaakte kosten, waaronder in ieder geval begrepen zijn de kosten voor het opzetten van het Fonds en de Bewaarder.

Alle kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Tenzij anders aangegeven, worden alle kosten verantwoord in de winst- en verliesrekening van het Fonds. In dit hoofdstuk wordt voorts een overzicht gegeven van de belangrijkste kosten en de diverse vergoedingen die eenmaal of gedurende de looptijd in rekening worden gebracht en zullen, onder andere, deze vergoedingen en kosten individueel nader toegelicht worden.

Alleen daadwerkelijk gemaakte kosten zullen aan het Fonds in rekening gebracht worden. Dit in tegenstelling tot in de markt gebruikelijk vaste percentages van de huur of het Vastgoed in het Fonds. Deze kosten worden voornamelijk veroorzaakt door de jaarlijkse taxaties (noodzakelijk voor financiering en voor jaarlijkse waardebeoordeling van het Fonds), het opstellen van het Jaarverslag en de geconsolideerde Jaarrekening, de Beheerder, AIFMD-bewaarder, Administrateurs, taxateur, de accountant, de Raad van Advies en de adviseurs. Door het 'triple net' karakter van het huurcontract zullen de kosten die betrekking hebben op de exploitatie en het onderhoud van het Vastgoed zeer beperkt of afwezig zijn.

Alle in deze Informatiebrochure genoemde vergoedingen en kosten zijn werkelijk gemaakte kosten of schattingen gebaseerd op ervaringen. Sommige kosten zullen jaarlijks worden aangepast aan stijgende prijspeilontwikkelingen. De in rekening gebrachte kosten worden inzichtelijk gemaakt en verantwoord in het jaarverslag van het fonds. Het meest recente jaarverslag is bijgesloten en beschikbaar op website van Privium.

### **XIII.2 Eenmalige en incidentele kosten**

#### *Kostenvergoeding als opslag bij uitgifte Participaties*

Bij de uitgifte van Participaties wordt door het Fonds geen eenmalige emissievergoeding of toetredingsvergoeding in rekening gebracht. Wel zullen direct aanwijsbare kosten die door of namens het worden gemaakt in verband met het uitgeven van Participaties in rekening gebracht kunnen worden als opslag indien de uitgifte *casu quo* overdracht "tussentijds" plaatsvindt. Overigens verwacht de Beheerder niet dat deze kosten materieel zullen zijn.

De jaarlijkse taxatie en accountantskosten voor het jaarverslag worden door het Fonds gedragen.

### *Kostenvergoeding als afslag bij inkoop Participaties*

De uittreedende Participant is aan het Fonds geen vergoeding verschuldigd over de waarde van de Participaties die ter inkoop worden aangeboden. Wel zullen direct aanwijsbare kosten die door of namens het Fonds worden gemaakt in verband met het inkopen van Participaties als afslag in rekening gebracht kunnen worden. Overigens verwacht de Beheerder niet dat deze kosten materieel zullen zijn.

### *Kosten in verband met nieuw vastgoed*

Externe makelaarskosten en due diligencekosten verband houdend met nieuw te verwerven vastgoed of uitbreidingen komen voor rekening van het Fonds. Bij de aankopen van bestaand vastgoed is over de tegenprestatie dan wel de hogere marktwaarde overdrachtsbelasting, thans 6%, verschuldigd. Daarnaast zijn er aan vastgoedtransacties kosten verbonden, zoals notariskosten en kosten van kadastrale inschrijving die ten laste van het Fonds gebracht zullen worden.

### *Financieringskosten (o.a. afsluitprovisie)*

Ter verkrijging van de hypothecaire leningen is een afsluitprovisie verschuldigd aan de financier. Daarnaast zijn mogelijk interne taxatiekosten van de bank verschuldigd. Tevens kan de Beheerder besluiten zich bij de financiering te laten adviseren door een financieringsadviseur.

## **XIII.3 Doorlopende kosten**

### *De Beheerder*

De Beheerder heeft recht op een vergoeding van 0.06% van het fondsvermogen met een minimum van 75.000 euro ex. BTW per jaar. Daarnaast zal Privium het Fonds belasten met de door haar gemaakte kosten. De belangrijkste kosten in dat kader zijn op jaarbasis: (i) de vergoeding van Rubens Capital Partners B.V., (ii) de vergoeding van Capital Support Corporate Services B.V. en (iii) de vergoeding van W.J.M. Linthorst in zijn hoedanigheid van portefeuillemanager. De kosten voor een portefeuillemanager worden door de Beheerder volledig doorbelast aan het Fonds. De heer W. Linthorst is, naast zijn rol in de Raad van Advies waar ook de gebruikelijke vergoeding op van toepassing is, actief binnen Privium als portfolio manager van het fonds. De heer W. Linthorst is voorzitter van het Beleggingscomité van de Beheerder dat zich bezighoudt met het beleggingsbeleid en het beheer van het Fonds.

### *Raad van Advies*

De Raad van Advies ontvangt een vaste vergoeding van € 5.000 per jaar per lid, dit bedrag kan aangepast worden wanneer daar aanleiding toe is. Het bedrag is geïndexeerd (voor het eerst per 1 januari 2017). Eventuele overige kosten die verband houden met de Raad van Advies (zoals een verzekering), worden ook ten laste gebracht van het fonds.

#### *AIMFD-bewaarder*

Als AIFMD-bewaarder heeft de Beheerder Intertrust aangesteld. Op basis van de huidige overeenkomst mag Intertrust een vergoeding van 26.000,- euro ex BTW in rekening brengen.

#### *Accountant*

De huidige accountant (KPMG) heeft momenteel recht op een vergoeding van 50.000,- euro, ex. BTW per jaar, exclusief de vergoeding voor eventueel meerwerk.

#### *De Administrateurs*

De beheerder besteedt de administratie uit aan twee Administrateurs (Capital Support en Rubens Capital) De huidige kosten van deze Administrateurs bedragen 73.124 euro (Capital Support) en 138.136 euro (Rubens Capital) per jaar ex. BTW.

#### *Taxateur*

Het Fonds is voornemens elk jaar een taxatie van het Vastgoed uit te laten voeren door een vooraanstaande taxateur, voor de komende drie jaar is Cushman & Wakefield aangesteld. Het is gebruikelijk om 1/3<sup>de</sup> van de portefeuille te waarderen door middel van 'on site' bezoeken en 2/3<sup>de</sup> van de portefeuille door zogenaamde 'desk top updates'. De kosten per jaar zijn momenteel 75.000 euro ex BTW. Het Fonds zal ook het Vastgoed op deze wijze taxeren.

#### *Kosten externe adviseurs*

Directe kosten in rekening gebracht door adviseurs, zoals juridisch en fiscaal advies, worden direct ten laste gebracht van het fonds.

#### *Onderhouds- en overige exploitatiekosten*

De onderhoudskosten zijn voor rekening van de huurders van het Vastgoed (conform het 'triple net' principe). Het Fonds zal zich inspannen om ook in de toekomst 'triple net' te verhuren. Daarnaast kan sprake zijn van andere exploitatielasten, waaronder verhuurcourtage, servicekosten (voor zover niet met de huurders te verrekenen), oninbare huur en niet verrekenbare BTW.

#### *Rentekosten*

Bij de aankopen van vastgoed worden hypothecaire financieringen aangetrokken. De financieringen zullen verschillende rentetarieven en voorwaarden kennen.

### **XIII.4 Overige jaarlijkse kosten van het Fonds**

Overige kosten bestaan onder andere uit de kosten van de aangifte vennootschapsbelasting van Stichting SVG II handelsregisterkosten (KvK), kosten van Participantenvergaderingen, onkosten voor vergaderingen van de Beheerder, kosten die gemaakt moeten worden in verband met

gewijzigde wetgeving, kosten voor toezicht en toezichtsrapportages of voor verscherpt financieel toezicht, additionele werkzaamheden van de Accountant of kosten van juridisch of fiscaal advies.

Het Vastgoed is verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. Hiervoor is een uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten inclusief dekking voor brand-, storm- en waterschade. Het Fonds krijgt de poliskosten (inclusief premies) vergoed door de huurders van het Vastgoed (conform het 'triple net' principe) zolang het 'triple net' principe van toepassing is op het verhuurde.



## **XIV FISCAL ASPECTEN**

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wetgeving en het gepubliceerde beleid zoals van toepassing op 26 augustus 2016, alsmede de tot 26 augustus 2016 gepubliceerde jurisprudentie. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. Deze paragraaf, die slechts algemene informatie bevat, dient niet te worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden fiscaal advies. Een ieder die overweegt in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen. In dit hoofdstuk wordt een globale beschrijving gegeven van de fiscale aspecten van de beleggingen in het Fonds voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die woonachtig respectievelijk gevestigd zijn in Nederland en in het buitenland.

### **XIV.1 Het Fonds**

- Fiscale transparantie

De belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds transparant is voor de heffing van de vennootschapsbelasting omdat het een besloten fonds voor gemene rekening is. Als gevolg van de fiscale transparantie worden alle vermogensbestanddelen en resultaten van het Fonds rechtstreeks aan de Participanten toegerekend en naar rato van hun deelname in het Fonds rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van de inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Het Fonds is dan ook niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, met uitzondering van Supermarkt Vastgoed IIA

- Vennootschapsbelasting

Een deel van de bezittingen van het Fonds bestaat uit de economische eigendom van de aandelen in de besloten vennootschap Supermarkt Vastgoed IIA B.V., die eigenaar is van een aantal vastgoedobjecten. Supermarkt Vastgoed IIA B.V. is wel belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Derhalve is de door haar behaalde winst belast tegen een tarief van 25%, waarbij de eerste € 200.000 wordt belast tegen een tarief van 20%.

- Omzetbelasting

De activiteiten van het Fonds bestaan nagenoeg geheel uit de verhuur van onroerende zaken. Bij deze verhuur kan worden geopteerd voor een met BTW belaste verhuur mits de huurder het gehuurde gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (ten minste negentig procent (90%)) recht op aftrek van voorbelasting bestaat. Indien en voor zover de verhuur door het Fonds met BTW is belast, kan de aan het Fonds in rekening gebrachte BTW in aftrek worden gebracht. Het beheer van het Fonds is in principe vrijgesteld van de heffing van BTW.

- Overdrachtsbelasting

Over de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken zal door het Fonds in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, tenzij een beroep gedaan kan worden op een vrijstelling. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de tegenprestatie of de waarde in het economische verkeer van de verkregen onroerende zaken, indien de laatste hoger is. Indien en voor zover de verkregen onroerende zaken bestaan uit woningen, is het verlaagde tarief van 2% van toepassing. De verkrijging van aandelen in lichamen met een in aandelen verdeeld kapitaal waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaan (of op enig moment in het voorafgaande jaar hebben bestaan) uit in Nederland gelegen onroerende zaken (“onroerende-zaaklichaam”) is met overdrachtsbelasting belast indien met de verwerving van de aandelen, al dan niet tezamen met verbonden personen of verbonden lichamen en al dan niet tezamen met de reeds in bezit zijnde aandelen, een belang van ten minste één derde in dat lichaam wordt verkregen of een reeds bestaand belang van één derde in dat lichaam wordt uitgebreid.

## **XIV.2 Participanten**

### Inleiding

In onderstaande paragrafen worden de gevolgen voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting van het houden van Participaties besproken.

### **In Nederland woonachtige natuurlijke personen**

#### **Inkomstenbelasting**

In het algemeen zullen in Nederland woonachtige natuurlijke personen hun Participaties voor de toepassing van de Wet inkomstenbelasting 2001 in aanmerking nemen in box 3. De belastingdienst heeft bevestigd dat de activiteiten van het Fonds niet aangemerkt worden als het drijven van een onderneming. Slechts onder bijzondere omstandigheden zullen de inkomsten en de vermogenswinst (hierna: “het inkomen”) behaald met de Participaties in box 1 of box 2 in aanmerking worden genomen.

#### **Winst uit onderneming of belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden (box 1)**

Indien de Participaties behoren tot het ondernemingsvermogen van een Participant, wordt het inkomen uit de Participaties belast overeenkomstig het winstregime in box 1 tegen het progressieve tarief oplopend tot 52%. Op de winst mag de MKB winstvrijstelling van 14% in mindering worden gebracht.

In een zeer beperkt aantal gevallen zal het inkomen uit de Participaties overeenkomstig het winstregime en tegen het progressieve tarief oplopend tot 52% worden belast als resultaat uit overige werkzaamheden. Dit is bijvoorbeeld het geval als de Participant met betrekking tot zijn Participaties activiteiten verricht die normaal vermogensbeheer te boven gaan.

Van resultaat uit overige werkzaamheden voor de Participant is ook sprake indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld (bijvoorbeeld door verhuur) aan:

- Een met de Participant verbonden natuurlijk persoon voor zover die vermogensbestanddelen door die persoon worden aangewend voor het behalen van winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden; of
- Een samenwerkingsverband waarvan een met de Participant verbonden natuurlijk persoon als hiervoor bedoeld deel uitmaakt;
- Een Vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- Een samenwerkingsverband waarvan de hiervoor bedoelde Vennootschap deel uitmaakt.

De belastingdienst heeft bevestigd dat het houden van de Participaties niet wordt aangemerkt als het ter beschikking stellen van vermogensbestanddelen, ook voor zover de Participatie een aandeel vertegenwoordigt in vastgoed dat uiteindelijk wordt verhuurd aan één van de bovengenoemde categorieën van verbonden partijen. Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in box 1, wordt de inkomstenbelasting geheven over de inkomsten uit de Participatie, zijnde de positieve netto huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving), alsmede de gerealiseerde resultaten behaald met de verkoop van een vastgoedobject. Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participatie geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in box 1, is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast in box 1, kan onder omstandigheden een fiscale herinvesteringsreserve worden gevormd dan wel aangewend. De belastingdienst heeft bevestigd dat de toetreding tot het Fonds kwalificeert als een investering in de bedrijfsmiddelen van het Fonds voor zover deze bedrijfsmiddelen worden toegerekend aan de Participant. Een Participant die reeds bij vervreemding van een ander bedrijfsmiddel een herinvesteringsreserve heeft gevormd, kan deze herinvesteringsreserve – binnen de uit wet en jurisprudentie voortvloeiende voorwaarden – afboeken op zijn Participatie voor zover de Participatie voor de inkomstenbelasting een investering in bedrijfsmiddelen vormt. Dit geldt alleen voor Participanten die hun investering in box 1 aangeven.

De belastingdienst heeft bevestigd dat een Participant de fiscale boekwinst aan een herinvesteringsreserve mag toevoegen indien die winst wordt gerealiseerd door 1) verkoop van onroerende zaken door het Fonds, 2) verwatering van het belang van een Participant door uitgifte van Participaties aan andere Participanten of 3) vervreemding van Participaties door de Participant. Voor het vormen van een herinvesteringsreserve moet wel aan de overige daaraan

gestelde voorwaarden worden voldaan. Dit geldt alleen voor Participanten die hun investering in box 1 aangeven.

#### Belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2)

Een belang van 5% of meer in de Participaties wordt op zich niet als een aanmerkelijk belang aangemerkt omdat het Fonds fiscaal transparant is. Echter, de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in de besloten vennootschap Supermarkt Vastgoed IIA B.V. vormen wel een aanmerkelijk belang indien een Participant een belang van 5% of meer houdt in het Fonds. In dat geval wordt het inkomen uit Supermarkt Vastgoed IIA B.V. als "inkomen uit aanmerkelijk belang" (box 2) belast tegen een tarief van 25%. Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. kunnen ten laste van het box 2 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met het box 2 inkomen van het voorafgaande kalenderjaar en de negen (9) daarop volgende kalenderjaren.

Indien het inkomen uit het belang in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. wordt belast in box 2, is de rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van het belang in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. in beginsel aftrekbaar van het inkomen in box 2.

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn partner, via het Fonds direct of indirect een belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Participant, al dan niet tezamen met zijn partner, via het Fonds geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Participant of zijn partner wel een dergelijk belang houden. Ook bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Participaties te verwerven worden in aanmerking genomen bij het bepalen of een Participant via het Fonds een aanmerkelijk belang in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. heeft.

#### Belastbaar inkomen uit sparen en beleggen (box 3)

Indien en voor zover de Participatie of een deel van het inkomen uit de Participaties niet in aanmerking wordt genomen in box 2 of box 1, worden de Participaties als "inkomen uit sparen en beleggen" (box 3) belast. Voor de belastingheffing in box 3 wordt de Participant geacht een forfaitair rendement te genieten ter hoogte van 4% van de nettovermogensgrondslag (de waarde in het economische verkeer van zijn Participaties voor zover ze de drempel overschrijden minus de waarde van de eventueel aangegane schuld voor aankoop van de Participaties op 1 januari van het desbetreffende belastingjaar).

Over dit forfaitaire rendement is 30% inkomstenbelasting verschuldigd, zodat effectief 1,2% belasting is verschuldigd. Het werkelijke inkomen uit de Participaties en de met de Participaties verband houdende kosten en lasten worden als zodanig niet in de heffing van inkomstenbelasting betrokken.

## Wetwijziging per 1 januari 2017

Met ingang van 2017 verandert de berekening van de belasting die betaald moet worden over de grondslag sparen en beleggen en worden er drie schijven ingevoerd.

- Schijf 1: tot en met € 75.000
- Schijf 2: van € 75.001 tot en met € 975.000
- Schijf 3: vanaf € 975.001

Daarnaast zijn er twee percentages waarmee het voordeel berekend wordt, namelijk 1,63% en 5,5%. Per schijf wordt forfaitair vastgesteld welk voordeel wordt behaald met sparen en welk voordeel wordt behaald met beleggen. Het rendement op het spaarvoordeel wordt forfaitair vastgesteld op 1,63% en het rendement op het beleggingsvoordeel wordt forfaitair vastgesteld op 5,5%. Over het berekende voordeel betaalt een Participant 30% inkomstenbelasting. De berekening van de box 3 grondslag is samengevat in de volgende tabel (2017):

### Schijf

| Deel van de grondslag sparen en beleggen | Percentage 1,63% | Percentage 5,5% |
|--|------------------|-----------------|
| 1 Tot en met € 75.000                    | 67%              | 33%             |
| 2 Van € 75.001 tot en met € 975.000      | 21%              | 79%             |
| 3 Vanaf € 975.001                        | 0%               | 100%            |

### Dividendbelasting

De belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van dividendbelasting transparant is. Uitkeringen die Participanten ontvangen van het Fonds zijn derhalve in beginsel niet onderworpen aan dividendbelasting. Echter, uitkeringen op de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zijn wel onderworpen aan dividendbelasting tegen een tarief van 15%. De dividendbelasting kan door de Participanten worden verrekend met de verschuldigde inkomstenbelasting en als geen inkomstenbelasting is verschuldigd kan de ingehouden dividendbelasting worden teruggevraagd bij de belastingdienst.

## **Niet in Nederland woonachtige natuurlijke personen**

### **Inkomstenbelasting**

Voor natuurlijke personen die niet in Nederland woonachtig zijn, wordt het inkomen uit de Participaties in beginsel in de Nederlandse inkomstenbelasting betrokken indien en voor zover dat inkomen rechtstreeks is toe te rekenen aan in Nederland gelegen onroerende zaken of aan een aanmerkelijk belang in de door het Fonds gehouden aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V.

Buitenlandse Participanten wordt aangeraden de eigen adviseur te raadplegen over de fiscale aspecten van het houden van de Participaties.

### **Dividendbelasting**

De belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van dividendbelasting transparant is. Uitkeringen die Participanten ontvangen van het Fonds zijn derhalve in beginsel niet onderworpen aan dividendbelasting. Echter, uitkeringen op de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zijn wel onderworpen aan dividendbelasting tegen een tarief van 15%, welk tarief gereduceerd kan worden onder een toepasselijk belastingverdrag. Mogelijk heeft de Participant op basis van het toepasselijke belastingverdrag of andere nationale of internationale (EU-)regelingen recht op een gehele of gedeeltelijke teruggaaf van dividendbelasting.

Buitenlandse Participanten wordt aangeraden de eigen adviseur te raadplegen over de fiscale aspecten van het houden van de Participaties.

## **In Nederland gevestigde lichamen**

### **Vennootschapsbelasting**

Voor in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die niet de status hebben van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, is het inkomen uit de Participaties belast. Echter, indien een Participant een belang van 5% of meer houdt in het Fonds, is het inkomen dat kan worden toegerekend aan de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in de besloten vennootschap Supermarkt Vastgoed IIA B.V. vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op grond van de deelnemingsvrijstelling.

Indien het inkomen uit de Participaties is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, wordt de vennootschapsbelasting geheven over de inkomsten uit de Participatie, zijnde de positieve netto huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere exploitatiekosten, rente en afschrijving), alsmede de gerealiseerde resultaten behaald met de verkoop van een vastgoedobject. Het tarief bedraagt 20% over de eerste € 200.000 aan winst en 25% over de winst boven € 200.000.

Rente op de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties is aftrekbaar, tenzij renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

Een eventueel negatief resultaat uit de Participaties in enig jaar, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van een vastgoedobject, alsmede een verlies door afwaardering van een of meer vastgoedobjecten bij duurzame waardevermindering, is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het kapitaal van het Fonds. Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen in beginsel worden verrekend met winsten over het voorafgaande boekjaar en de negen (9) volgende boekjaren.

### **Dividendbelasting**

De belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van dividendbelasting transparant is. Uitkeringen die Participanten ontvangen van het Fonds zijn derhalve in beginsel niet onderworpen aan dividendbelasting. Echter, uitkeringen op de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zijn wel onderworpen aan dividendbelasting tegen een tarief van 15%. De ingehouden dividendbelasting kan de Participant verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

### **Niet in Nederland gevestigde lichamen**

#### **Vennootschapsbelasting**

Het inkomen uit Participaties voor niet in Nederland gevestigde Participanten wordt in beginsel in de Nederlandse vennootschapsbelasting betrokken indien en voor zover dat inkomen rechtstreeks is toe te rekenen aan in Nederland gelegen onroerende zaken of aan een aanmerkelijk belang in de door het Fonds gehouden aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. indien dat belang wordt gehouden met als hoofddoel of een van de hoofddoelen om de heffing van inkomstenbelasting of dividendbelasting bij een ander te ontgaan en niet wordt gehouden op grond van geldige zakelijke redenen die de economische realiteit weerspiegelen. Buitenlandse Participanten wordt aangeraden de eigen adviseur te raadplegen over de fiscale aspecten van het houden van de Participaties.

#### **Dividendbelasting**

De belastingdienst heeft bevestigd dat het Fonds voor de heffing van dividendbelasting transparant is. Uitkeringen die Participanten ontvangen van het Fonds zijn derhalve in beginsel niet onderworpen aan dividendbelasting. Echter, uitkeringen op de door het Fonds gehouden en rechtstreeks aan de Participanten toe te rekenen aandelen in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. zijn wel onderworpen aan dividendbelasting tegen het tarief van 15%, welk tarief gereduceerd kan worden onder een toepasselijk belastingverdrag. Mogelijk heeft de Participant op basis van het toepasselijke belastingverdrag of andere nationale of internationale (EU-)regelingen recht op een gehele of gedeeltelijke teruggaaf van dividendbelasting.

Buitenlandse Participanten wordt aangeraden de eigen adviseur te raadplegen over de fiscale aspecten van het houden van de Participaties.

### **XIV.3 Dividendbelasting bij inkoop**

Inkoop van Participaties door het Fonds is vanwege de fiscale transparantie van het Fonds in beginsel niet onderworpen aan dividendbelasting. Indien en voor zover Supermarkt Vastgoed IIA B.V., de besloten vennootschap waarin het Fonds aandelen houdt, eigen aandelen inkoop wordt deze inkoop fiscaal behandeld als een aan de dividendbelasting onderworpen winstuitkering aan de verkopende Participant voor zover de koopprijs meer bedraagt dan het gemiddelde van het op de desbetreffende aandelen gestorte kapitaal.

### **XIV.4 Overdrachtsbelasting**

Het Fonds kan voor de overdrachtsbelasting worden aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting verschuldigd is indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon een belang van ten minste één derde in het Fonds heeft. De verkrijging van een belang in het Fonds waarbij voldaan wordt aan bovengenoemde voorwaarden is dan ook een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.

Naast directe verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken, is de verkrijging van aandelen in lichamen met een in aandelen verdeeld kapitaal waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaan (of op enig moment in het voorafgaande jaar hebben bestaan) uit in Nederland gelegen onroerende zaken ("onroerende-zaaklichaam"), zoals het geval is bij de verkrijging van een belang in Supermarkt Vastgoed IIA, belast met overdrachtsbelasting indien met de verwerving van de aandelen, al dan niet tezamen met verbonden personen of verbonden lichamen en al dan niet tezamen met de reeds in bezit zijnde aandelen, een belang van ten minste één derde in dat lichaam wordt verkregen of een bestaand belang van ten minste één derde in dat lichaam wordt uitgebreid.

Indien een Participant, al dan niet tezamen met verbonden personen of verbonden lichamen en al dan niet tezamen met de reeds in bezit zijnde Participaties, een belang van ten minste één derde in het Fonds verkrijgt of een bestaand belang van ten minste één derde uitbreidt als gevolg van inkoop van Participaties door het Fonds, is de Participant in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Met de belastingdienst is afgestemd dat wijziging van het belang van een Participant als gevolg van inkoop van Participaties door het Fonds niet leidt tot heffing van overdrachtsbelasting, indien de inkoop direct wordt gevolgd door een uitgifte van Participaties aan andere Participanten en het belang van de Participant, die al dan niet tezamen met verbonden personen of verbonden lichamen en al dan niet tezamen met de reeds in bezit zijnde Participaties, een belang van ten minste één derde in het Fonds houdt, per saldo niet toeneemt.



#### **XIV.5 Schenking en vererving**

Ingeval van overlijden van een in Nederland woonachtige Participant is over de waarde in het economisch verkeer van de Participaties erfbelasting verschuldigd. Indien de Participant ten tijde van het overlijden niet in Nederland woonachtig is, is als hoofdregel over de verkregen Participaties geen erfbelasting in Nederland verschuldigd. Ingeval van schenking van Participaties door iemand die ten tijde van de schenking in Nederland woonde is als hoofdregel over de waarde in het economisch verkeer van de Participaties schenkbelasting verschuldigd. Ingeval van schenking door een rechtspersoon wordt de plaats waar de schenker is gevestigd als zijn woonplaats aangemerkt.

Onder bepaalde omstandigheden kan voor de heffing van erfbelasting respectievelijk schenkbelasting een in het buitenland woonachtige Participant worden geacht in Nederland te wonen.

De hoogte van het tarief (10% – 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap en de hoogte van de verkrijging.

#### **XIV.6 Invulinstructie belastingaangifte**

Jaarlijks wordt door de Beheerder een fiscale invulinstructie verstrekt ten behoeve van de aangifte Inkomstenbelasting voor particulieren en de aangifte Vennootschapsbelasting voor Vennootschapsbelastingplichtige rechtspersonen voor ieders deelname in het Fonds. De invulinstructie, die als advies wordt verstrekt aan de Participant, is niet bindend voor de inspecteur. In het geval de belastingdienst de invulinstructie bij Beheerder opvraagt, zal deze onverwijld worden verstrekt.

## **XV MEDEDELINGEN EN OVERIGE GEGEVENS**

### **XV.1 Klachtenregeling**

Voor het Fonds geldt de volgende klachtenregeling:

- (a) Eventuele klachten kunnen door de Participanten direct onder de aandacht worden gebracht van de Beheerder door middel van het versturen van een brief of een email aan het (email)adres van het Fonds.
- (b) Onder de verantwoordelijkheid van de Beheerder wordt een separate klachtenadministratie gevoerd, waarin per Participant, de datum en aard van de ingediende klacht worden vastgelegd, evenals de naam van degene die de klacht in behandeling heeft genomen. In deze administratie wordt de vastlegging van eventueel overleg, correspondentie en overige relevante documenten opgenomen. Tot slot wordt hierin vastgelegd op welke wijze de klacht is afgehandeld.

De Beheerder draagt verantwoordelijkheid voor de zorgvuldige, verifieerbare en consistente afhandeling van de klacht binnen een redelijke termijn.

### **XV.2 Informatieverstrekking**

De meest recente versie van de deze Informatiebrochure en de Fondsvoorwaarden liggen steeds ter inzage ten kantore van de Beheerder. Deze worden desgevraagd kosteloos aan de Participanten verstrekt.

Alle aankondigingen en kennisgevingen aan Participanten en alle uitnodigingen tot Participantenvergaderingen zullen schriftelijk zijn en zullen worden toegezonden aan de e-mailadressen zoals opgenomen in het Register van Participanten

Een Participant zal iedere wijziging in zijn adresgegevens en/of bankrekeningnummer onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. Het laatst vermelde e-mailadres van een Participant in het Register van Participanten wordt geacht het juiste e-mailadres te zijn voor wat betreft de toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het e-mailadres van deze Participant overeenkomstig de Fondsvoorwaarden. De Beheerder en het Fonds zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van de door Participanten aangeleverde e-mailgegevens en andere gegevens dan wel de tijdigheid van de aangeleverde wijzigingen daarvan.

De Beheerder zal jaarlijks aan de Participanten kosteloos een opgave ter beschikking stellen waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen: de Waarde van het Fonds, de Waarde per Participatie, het aantal uitstaande Participaties, een schriftelijke toelichting omtrent de ontwikkeling van het Fonds en de samenstelling van de beleggingen die deel uitmaken van het Fonds, de andere informatie die op basis van de Wft aan Participanten verstrekt moet worden, niet-materiële wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die de Beheerder heeft doorgevoerd op de voet van Artikel 25.2 van de Fondsvoorwaarden en op verzoek van een Participant een opgave aan de Participant van de voor zijn belastingaangiften relevante gegevens.

De Beheerder zal via de Administrateur periodiek informatie verstrekken aan het e-mailadres van iedere Participant. Dit zal één invulinstructie zijn voor natuurlijke personen en één voor rechtspersonen.

### **XV.3 Bescherming persoonsgegevens**

Bij de Inschrijving in het Fonds worden de persoonsgegevens geadmineistreerd door de Administrateur als onderdeel van de 'customer due diligence'. De Administrateur zal deze persoonsgegevens uitsluitend aanwenden voor de deelname in het Fonds en om de Participant te informeren.

### **XV.4 Gelieerde partijen en tegenstrijdige belangen**

Zoals is toegelicht, is Jumbo bevoegd om een van de leden van de Raad van Advies van het Fonds te benoemen. De Raad van Advies bestaat in totaal uit vier (4) leden.

Daarnaast is Jumbo hoofdhurder van het Vastgoed en heeft zij uit hoofde van de huurovereenkomst bijzondere rechten bedongen met betrekking tot het Vastgoed. De rechten van Jumbo zijn vastgelegd in de MLA 2016. Een samenvatting van de MLA 2016 is opgenomen in paragraaf **Error! Reference source not found.**

## **BETROKKEN PARTIJEN**

### *Beheerder*

Privium Fund Management BV  
Symphony Offices, Financial Offices  
Gustav Mahlerplein 3, 26ste verdieping  
1082 MS Amsterdam  
Tel: 020-46 26 644  
e-mail: [info@priviumfund.com](mailto:info@priviumfund.com)

### *Bewaarder 1 (juridisch eigenaar)*

Stichting Supermarkt Vastgoed  
Gustav Mahlerplein 3 26ste verdieping  
1082 MS Amsterdam  
Tel: 020-7085820

### *AIFMD-Bewaarder*

Intertrust Depositary Services B.V.  
Prins Bernhardplein 200  
1097 JB Amsterdam  
Tel: 020-5214777  
Email: [amsterdam@intertrustgroup.com](mailto:amsterdam@intertrustgroup.com)

### *Accountant*

KPMG Accountants N.V.  
Laan van Langerhuize 1-11  
1186 DS Amstelveen  
Tel: 020-6567890  
Fax: 020-6567700

### *Administrateur*

Rubens Capital Partners B.V.  
Symphony Offices, Financial Offices  
Gustav Mahlerplein 3 26ste verdieping  
1082 MS Amsterdam  
Tel: 020-7085825  
e-mail: [info@rubenscapital.nl](mailto:info@rubenscapital.nl)

### *Bewaarder 2 (juridisch eigenaar)*

Stichting Supermarkt Vastgoed X  
Gustav Mahlerplein 3 26ste verdieping  
1082 MS Amsterdam  
Tel: 020-7085820

### *Financieel administrateur*

Capital Support Corporate Services B.V.  
Churchillplein 5 E  
2517 JW 's-Gravenhage  
Tel: 070-7112300  
Email: [info@capitalsupport.nl](mailto:info@capitalsupport.nl)

### *Fiscaal adviseur*

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs  
N.V.  
Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB  
Rotterdam  
Tel: 088-7924244  
Fax: 088-7929533

**XVI BIJLAGE A - FONDSVOORWAARDEN**

**XVII BIJLAGE B – INTEKENFORMULIER**

## **XVIII BIJLAGE C - OMSCHRIJVING HOOFDHUURDERS**

### **Omschrijving Jumbo en format**

Jumbo Groep Holding is op basis van een omnichannel-propositie actief in de Nederlandse foodretailmarkt met Jumbo Supermarkten, Jumbo Foodmarkt en Jumbo.com. Jumbo heeft in haar winkelbestand zowel eigen filialen als winkels van zelfstandige ondernemers. Deze winkels worden belevend door distributiecentra verspreid over Nederland. Het E-fulfilmentcenter van Jumbo.com is gevestigd in Den Bosch. Het hoofdkantoor van Jumbo is gevestigd in Veghel. Jumbo is volledig in eigendom van de familie Van Eerd. De oprichter van het bedrijf is president-commissaris Karel van Eerd. Frits van Eerd is CEO en Colette Cloosterman-van Eerd is CCO. Samen met CFO Ton van Veen vormen zij de Raad van Bestuur van Jumbo.

### **JUMBO**

Klantgerichtheid is de 'gele draad' in de strategie en werkwijze van Jumbo. Bij alles wat zij doet, staat de klant centraal. Dat is ook de basis van haar formule. Niet alleen klanten profiteren hiervan. De 7 Zekerheden van Jumbo zijn hierbij een belangrijk uitgangspunt.

### **De formule van Jumbo**

'Beste service + Grootste assortiment x Laagste prijs' = de unieke formule van Jumbo. Jumbo is de enige supermarktketen in Nederland die deze elementen combineert en garandeert.

### **Jumbo's 7 Zekerheden**

Met haar 7 Zekerheden stelt Jumbo de wensen van de klant volledig centraal. Het zijn de beloftes aan de klant die zij elke dag nakomt. Ook bieden de 7 Zekerheden klanten en medewerkers duidelijke spelregels voor het naleven van deze toezeggingen.

De 7 Zekerheden zijn:

1. Euro's goedkoper
2. Service met een glimlach
3. Voor ál uw boodschappen
4. Vers is ook écht vers
5. Vlot winkelen
6. Niet tevreden? Geld terug!
7. Uw wensen staan centraal

### **OMNICHANNEL-BENADERING**

Jumbo wil aanwezig zijn waar de klant is. Daarom kunnen klanten via verschillende kanalen boodschappen doen bij Jumbo.

### Supermarkten

Klanten kunnen zowel terecht in de eigen winkels van Jumbo als bij winkels van zelfstandige franchiseondernemers. Jumbo wil de beste supermarkt zijn in elk marktgebied. Het assortiment is afgestemd op de behoeften van de lokale klant. In dit kader realiseert Jumbo steeds meer differentiatie in haar winkelbestand. Zo kan een winkel een regiofunctie, streekverzorgende, dorps- of passantenfunctie hebben.

### Foodmarkt

In het Foodmarkt concept van Jumbo komen gezond, vers en lekker eten tegen de laagste prijs samen. Iedere dag zijn er koks en andere culinaire specialisten actief om de heerlijkste gerechten te maken. Klanten kunnen kiezen of ze alleen de ingrediënten meenemen en het gerecht zelf thuis klaarmaken, het gerecht kant-en-klaar meenemen of ter plaatse opeten in het Foodmarkt Café. Met dit concept speelt Jumbo in op de behoeften van de hedendaagse klant. Specifieke onderdelen van Foodmarkt kunnen uitgerold worden naar reguliere Jumbo winkels. Dit is afhankelijk van de behoefte van het marktgebied en de grootte van de winkel.

### Jumbo.com

Ook kunnen klanten boodschappen doen via een app of in de webwinkel op Jumbo.com. Met Jumbo.com is Jumbo een sterk groeiende speler in online winkelen. Zo speelt zij in op de groeiende behoefte van consumenten om overal en op elk moment boodschappen te kunnen doen. Jumbo biedt ook online de beste service, het grootste assortiment en de laagsteprijsgarantie. Jumbo's 7 Zekerheden gelden online onverkort. De online bestelde boodschappen worden verzameld in het E-fulfilmentcenter in Den Bosch. Klanten kunnen hun bestelling afhalen bij zogenoemde Pick Up Points. Dit kunnen Pick Up Points zijn in ('walk-in') of bij ('drivethrough') een bestaande Jumbo winkel of een separate locatie ('solo').

Bron: <http://www.jumborapportage.com>

### **Omschrijving Ahold Delhaize en format**

Ahold Delhaize is één van 's werelds grootste food retail groepen, een leider in supermarkten en e-commerce en een bedrijf in de voorhoede van duurzame detailhandel. In aanvulling op de winkels, is Ahold Delhaize de nummer één online kruidenier van de Benelux

Het internationale hoofdkantoor van Ahold Delhaize is gevestigd in Zaandam. De Ahold Delhaize merken zijn actief in België, Tsjechië, Duitsland, Griekenland, Luxemburg, Nederland, Roemenië, Servië en de Verenigde Staten en Ahold Delhaize participeert in joint ventures in Indonesië en Portugal. De Ahold Delhaize aandelen zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam en Brussel.

Bron: [www.aholddelhaize.com](http://www.aholddelhaize.com)



### **Omschrijving Coop en format**

Coop is een coöperatieve vereniging. Coop is een van de grootste verenigingen van Nederland. Je bent lid van Coop wanneer je in het bezit bent van een Coop Klantenkaart. Iedere consument ouder dan 18 jaar kan lid worden van Coop. Er zijn in Nederland ruim 250 Coop-supermarkten: filialen (veertig procent) en winkels gerund door zelfstandig ondernemers (zestig procent). De winkels opereren onder de namen Coop, CoopCompact en Coop Vandaag. Coop heeft twee distributiecentra: in Gieten en Deventer. Distributiecentrum Gieten levert houdbare kruidenierswaren aan de supermarkten, distributiecentrum Deventer levert de geconditioneerde, gekoelde en verse producten. De levering van diepvriesproducten wordt verzorgd door een externe provider.

Het servicekantoor in Velp biedt ondersteuning aan de supermarkten. Op het servicekantoor bevinden zich onder andere de afdelingen Administratie, Personeel & Organisatie, Logistiek, Operatie, Marketing & Communicatie, Financiën en het Bouwbureau.

Bron: <https://www.coop.nl>

**XIX BIJLAGE D – JAARVERSLAG FONDS**

## **XX BIJLAGE E - AANBIEDINGSBEPERKING ('SELLING RESTRICTION')**

### *Nederland*

De Participaties worden niet aangeboden en zullen niet worden aangeboden in Nederland, bij hun uitgifte of op enig moment daarna, behalve voor zover één of meer van het onderstaande van toepassing is:

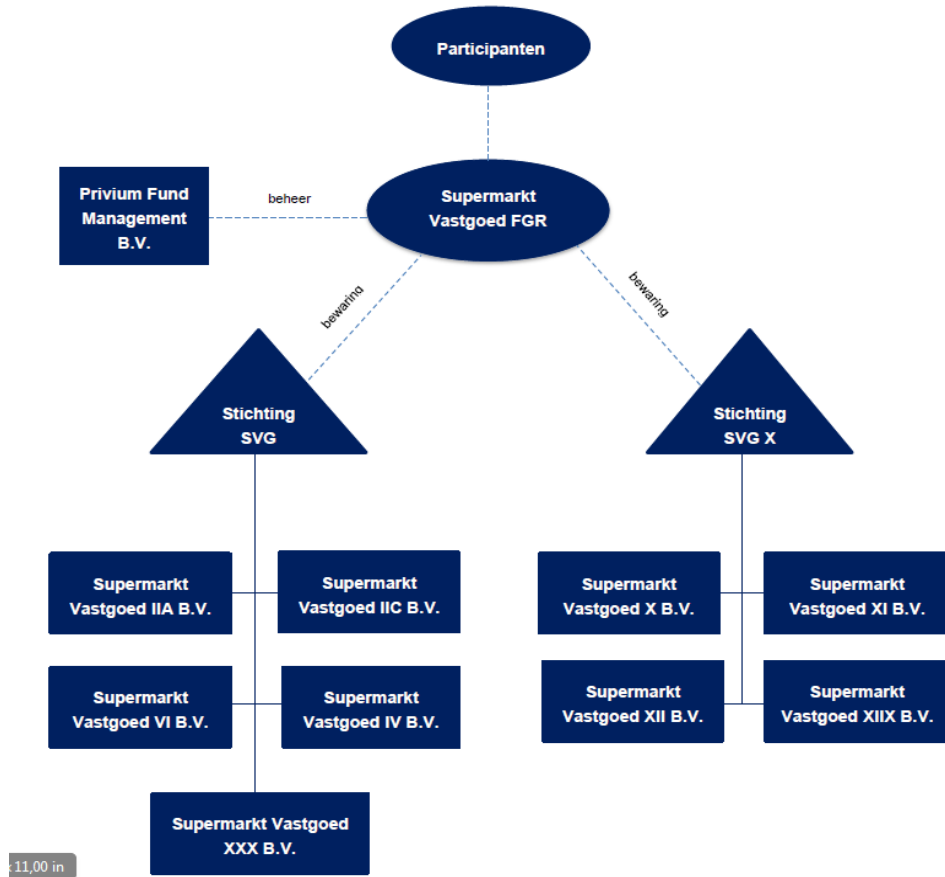
- (a) de Participaties kunnen slechts worden verworven tegen een tegenwaarde van €100.000 per belegger of het equivalent daarvan in een andere valuta;
- (b) het aanbod wordt gedaan aan minder dan 100 personen die geen gekwalificeerde beleggers zijn in de zin van de Wft; of
- (c) het aanbod anderszins in overeenstemming met de Wft wordt gedaan.

Indien de Participaties worden aangeboden met gebruikmaking van de onder a. hierboven genoemde uitzondering geldt het volgende:

- (a) de eerste inleg bedraagt minimaal € 100.000 (exclusief kosten) of het equivalent daarvan in een andere valuta, welk bedrag ineens dient te worden betaald;
- (b) iedere vervolginleg door Participanten mag voor een bedrag van minder dan € 100.000 of het equivalent daarvan in een andere valuta; en
- (c) het ingelegde bedrag per Participant mag nimmer onder de € 100.000 of het equivalent daarvan in een andere valuta komen (waardedalingen niet inbegrepen),

een en ander conform de interpretatie van de AFM van 11 juni 2008 (Coupure en pakket uitzonderingen/vrijstellingen aanbieden effecten aan het publiek, aanbieden deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen en het aanbieden van beleggingsobjecten) zoals meest recentelijk gewijzigd.

XXI BIJLAGE F – FONDSSTRUCTUUR



**XXII BIJLAGE G – STATUTEN BEHEERDER**

**XXIII BIJLAGE H – STATUTEN BEWAARDER**

XXIV **BIJLAGE I – OVEREENKOMST MET INTERTRUST**

**XXV BIJLAGE J – MASTER LEASE AGREEMENT**