



# SUPERMARKT VASTGOED



FONDS VOOR GEMENE REKENING

## SUPERMARKT VASTGOED JAARVERSLAG 2020



# PROFIEL VAN HET FONDS

---

## KENMERKEN VAN HET FONDS

Supermarkt Vastgoed FGR (hierna Supermarkt Vastgoed of het fonds) is een niet beursgenoteerd vastgoedfonds voor gemene rekening onder Nederlands recht en een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het fonds heeft een onbepaalde looptijd en ten doel om de middelen die tot het fonds behoren collectief te beleggen teneinde de participanten van het fonds in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Het fonds houdt per balansdatum het economische eigendom van 41 winkelpanden. De 41 panden zijn verhuurd aan Ahold (25) en Coop (16). De huurovereenkomsten zijn op hoofdlijnen voor alle twee 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

## AIFMD

Als gevolg van het van kracht worden van de AIFM Richtlijn (AIFMD) is het fonds sinds eind 2015 onder toezicht komen te staan van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In dat kader zijn onder andere een beheerder en een bewaarder benoemd.

### Beheerder

Per 18 december 2015 is Privium Fund Management B.V. te Amsterdam, in het bezit van een AFM vergunning voor het beheren van beleggingsfondsen, de beheerder van het fonds.

### Bewaarder

In 2015 is ook een onafhankelijke bewaarder (depository) aangesteld die verantwoordelijk is voor een aantal toezicht- en controletaken zoals gedefinieerd in de AIFM Directive in het belang van de deelnemers in het fonds. De bewaarder van het fonds is Intertrust Depositary Services B.V. te Amsterdam..

## JURIDISCHE STRUCTUUR

Stichting Supermarkt Vastgoed en Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X zijn juridisch eigenaar van, of juridisch gerechtigd tot, alle middelen die het fonds toebehoren voor rekening en risico van de participanten in het fonds (zie ook Bijlage II). Het bestuur van de Stichtingen wordt gevoerd door Privium Fund Management B.V.

De regels waaraan het fonds is onderworpen zijn beschreven in de fondsvoorwaarden gedateerd 18 december 2015. Participanten zijn slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en de schulden van het fonds tot maximaal het bedrag van hun inbreng.

## FISCAAL TRANSPARANT

Het fonds is voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting 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.

## Uitkeringen op participaties en verhandelbaarheid

Het fonds keert op participaties in principe vier keer per jaar (een deel van) het direct rendement uit, afhankelijk van het resultaat en van de kaspositie. Interim-uitkeringen vinden in beginsel plaats in juli, oktober en januari. Een definitieve uitkering vindt plaats in april na vaststelling van de jaarrekening door de participantenvergadering.

Ten minste één keer per jaar gedurende een periode van vier weken is in beginsel inkoop en uitgifte van participaties mogelijk. Inkoop en respectievelijk uitgifte van participaties is alleen mogelijk voor zover vraag en aanbod in evenwicht zijn.

## ORGANISATIE

### Beheerder

Privium Fund Management B.V.  
Gustav Mahlerplein 3, Financial Offices,  
1082 MS Amsterdam

### Raad van Advies

W.J.M. Linthorst (voorzitter)  
E. Kersten  
A.L. van Veen  
H.L.A. van Well

### Beleggingscomité

W.J.M. Linthorst (voorzitter)  
J. Overman  
K. Pijper  
M. Baak  
R.J. van Hoorn

### Bewaarder

Intertrust Depositary Services B.V.  
Prins Bernhardplein 200  
1097 JB Amsterdam

### Accountant

KPMG Accountants N.V.  
Laan van Langerhuize 1  
1186 DS Amstelveen

### Taxateur vastgoedportefeuille

CBRE Valuation &  
Advisory Services B.V.  
Gustav Mahlerlaan 405  
1082 MK Amsterdam

# MEERJAREN OVERZICHT

| BALANS<br>(Bedragen in € * 1.000)           | 31-12-2020     | 31-12-2019     | 31-12-2018     | 31-12-2017     | 31-12-2016     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen                         | 115.300        | 361.125        | 355.820        | 351.350        | 349.745        |
| Vorderingen en overlopende activa           | 38.612         | 532            | 550            | 3.709          | 481            |
| Geldmiddelen en kasequivalenten             | 109.387        | 13.528         | 14.277         | 10.723         | 3.830          |
| <b>Totaal activa</b>                        | <b>263.299</b> | <b>375.185</b> | <b>370.647</b> | <b>365.782</b> | <b>354.056</b> |
| Fondsvermogen                               | 43.617         | 108.573        | 99.445         | 88.415         | 77.178         |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | -              | 7.553          | 6.877          | 7.860          | 7.595          |
| Langlopende schulden                        | 74.910         | 243.422        | 249.702        | 255.276        | 255.552        |
| Kortlopende schulden                        | 144.772        | 15.637         | 14.623         | 14.231         | 13.731         |
| <b>Totaal passiva</b>                       | <b>263.299</b> | <b>375.185</b> | <b>370.647</b> | <b>365.782</b> | <b>354.056</b> |

| WINST-EN-VERLIESREKENING<br>(Bedragen in € * 1.000) | 2020           | 2019            | 2018            | 2017            | 2016            |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Direct resultaat</b>                             |                |                 |                 |                 |                 |
| <i>Baten</i>                                        |                |                 |                 |                 |                 |
| Huurinkomsten                                       | 26.330         | 25.613          | 25.295          | 25.124          | 25.873          |
| Rente inkomsten                                     | (13)           | 16              | 19              | 28              | 6               |
|                                                     | <b>26.317</b>  | <b>25.629</b>   | <b>25.314</b>   | <b>25.152</b>   | <b>25.879</b>   |
| <i>Lasten</i>                                       |                |                 |                 |                 |                 |
| Beheerkosten, bewaarkosten en overige kosten        | (733)          | (728)           | (709)           | (857)           | (797)           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                  | (14.430)       | (11.803)        | (11.943)        | (14.057)        | (14.663)        |
| Belastingen                                         | 6.565          | (279)           | (270)           | (235)           | (197)           |
|                                                     | <b>(8.598)</b> | <b>(12.810)</b> | <b>(12.922)</b> | <b>(15.149)</b> | <b>(15.657)</b> |
| <b>Direct resultaat</b>                             | <b>17.719</b>  | <b>12.819</b>   | <b>12.392</b>   | <b>10.003</b>   | <b>10.222</b>   |
| <b>Indirect resultaat</b>                           |                |                 |                 |                 |                 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 9.307          | 5.992           | 6.211           | 9.025           | 2.585           |
| Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen       | 17.099**       | -               | (50)            | 230             | -               |
| Belastingen (mutatie belastinglatentie)             | 0              | (676)           | 983             | (265)*          | 16              |
| <b>Indirect resultaat</b>                           | <b>26.406</b>  | <b>5.316</b>    | <b>7.144</b>    | <b>8.990</b>    | <b>2.601</b>    |
| <b>Netto resultaat</b>                              | <b>44.125</b>  | <b>18.135</b>   | <b>19.536</b>   | <b>18.993</b>   | <b>12.823</b>   |
| Voorgestelde uitkering                              | 10.008         | 9.007           | 8.506           | 7.756           | 7.005           |
| Lopende kostenfactor                                | 0,86%          | 0,63%           | 0,67%           | 0,94%           | 0,97%           |

\* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

\*\* Als gevolg van verkoop van 70 panden aan Jumbo

# KERNCIJFERS OP FONDSNIVEAU

| (Bedragen in € per 31 december)                                                 | 2020                      | 2019         | 2018         | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode (in stuks)                | 100.075                   | 100.075      | 100.075      | 100.075      | 100.075      |
| Fondsvermogen per participatie ultimo verslagperiode (na slotuitkering)         | 436 <sup>1</sup>          | 1.085        | 994          | 883          | 771          |
| Netto resultaat per participatie                                                | 441                       | 181          | 195          | 190          | 128          |
| Direct beleggingsresultaat per participatie                                     | 177                       | 128          | 124          | 100          | 102          |
| <b>Voorgestelde uitkering per participatie</b> <sup>2</sup>                     | <b>1.090</b> <sup>2</sup> | <b>90</b>    | <b>85</b>    | <b>78</b>    | <b>70</b>    |
| Uitgekeerd rendement op jaarbasis<br>(o.b.v. € 1.000 nominaal per participatie) | 10,0%                     | 9,0%         | 8,5%         | 7,8%         | 7,0%         |
| Toelichting waardering handelsronde <sup>3</sup>                                |                           |              |              |              |              |
| Fondsvermogen per participatie ultimo verslagperiode (na slotuitkering)         | 436                       | 1.085        | 994          | 883          | 771          |
| Bij: voorziening latente belastingverplichting (Supermarkt Vastgoed IIA B.V.)   | -                         | 75           | 69           | 79           | 76           |
| Bij: verschil waardering vastgoedbeleggingen van K.K. naar V.O.N. <sup>4</sup>  | 69                        | 215          | 210          | 207          | 200          |
| <b>Waarde handelsronde (na slotuitkering)</b>                                   | <b>505</b>                | <b>1.375</b> | <b>1.273</b> | <b>1.169</b> | <b>1.047</b> |

1. Na uitkering van € 1.090 per participatie als gevolg van verkoop aan Jumbo. (€990) en reguliere uitkeringen van resultaat (€100).
2. Waarvan € 22,50 op 16 juli 2020, € 22,50 op 16 oktober 2020 en € 22,50 op 14 januari 2021 is uitgekeerd. Het betreft € 100 reguliere uitkering en € 990 als gevolg van de verkoop aan Jumbo.
3. Waardering van de participaties voor de handelsronde gaat uit van continuïteit waarbij de belastinglatentie evenals de overdrachtsbelasting niet in ogenschouw worden genomen. Deze grondslagen zijn overeengekomen tussen het fonds en haar participanten en beschreven in de informatiebrochure ten tijde van de start/oprichting van het fonds.
4. Op basis van 6% overdrachtsbelasting van de taxatiewaarde per 31 december 2020.

| (Bedragen in € * 1.000)                      | 2020    | 2019    | 2018   | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Eigen vermogen per 1 januari                 | 108.573 | 99.445  | 88.415 | 77.178 | 71.355 |
| Eigen vermogen per 31 december               | 43.617  | 108.573 | 99.445 | 88.415 | 77.178 |
| Direct resultaat                             | 17.719  | 12.819  | 12.392 | 10.003 | 10.222 |
| Indirect resultaat                           | 26.406  | 5.316   | 7.144  | 8.990  | 2.601  |
| Totaal resultaat                             | 44.125  | 18.135  | 19.536 | 18.993 | 12.823 |
| Rendement als % eigen vermogen per 1 januari | 40,6%   | 18,2%   | 22,1%  | 24,6%  | 18,0%  |

Hierbij het overzicht van het beleggingsresultaat per participatie:

| Rendementoverzicht per participatie (in €)      | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Opbrengst uit vastgoedbeleggingen               | 263   | 256   | 253   | 251   | 259   |
| Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen     | 264   | 60    | 62    | 92    | 26    |
| Brutoresultaat per participatie                 | 527   | 316   | 315   | 344   | 284   |
| Beheerkosten                                    | (4)   | (4)   | (4)   | (4)   | (4)   |
| Overige kosten                                  | (148) | (121) | (123) | (145) | (151) |
| Netto resultaat per participatie voor belasting | 375   | 191   | 188   | 195   | 130   |
| Belastingen                                     | 66    | (10)  | 7     | (5)   | (2)   |
| Netto resultaat per participatie                | 441   | 181   | 195   | 190   | 128   |

# INHOUDSOPGAVE

---

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                    | <b>5</b>  |
| <br>                                                    |           |
| <b>1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER</b>                      | <b>6</b>  |
| 1.1 DOELSTELLING VAN HET FONDS                          | 6         |
| 1.2 ONTWIKKELINGEN 2020                                 | 6         |
| 1.3 IN CONTROL STATEMENT                                | 17        |
| 1.4 VOORUITZICHTEN                                      | 17        |
| <b>2. JAARREKENING 2020</b>                             | <b>18</b> |
| 2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020                         | 18        |
| 2.2 WINST- EN-VERLIESREKENING OVER 2020                 | 19        |
| 2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020                        | 20        |
| 2.4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2020      | 21        |
| 2.5 FINANCIËLE INSTRUMENTEN                             | 40        |
| 2.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM                       | 42        |
| <br>                                                    |           |
| <b>3. OVERIGE GEGEVENS</b>                              | <b>43</b> |
| 3.1 STATUTAIRE BEPALINGEN INZAKE RESULTAATBESTEMMING    | 43        |
| 3.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT | 43        |
| Bijlage I                                               | 46        |
| PORTEFEUILLE OVERZICHT                                  |           |
| Bijlage II                                              | 47        |
| ORGANOGRAM                                              |           |

# VERSLAG VAN DE BEHEERDER

---

De beheerder van het fonds biedt hierbij haar jaarverslag aan voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2020.

## 1.1 DOELSTELLING VAN HET FONDS

Het fonds is gevormd op 22 augustus 2012 en aangegaan voor onbepaalde tijd. Supermarkt Vastgoed heeft tot doel het exploiteren van haar vastgoedportefeuille per 31 december 2020 bestaande uit 41 winkelpanden hoofdzakelijk in gebruik als supermarkt teneinde de participanten in het fonds in de opbrengst daarvan te doen delen. Het fonds heeft per balansdatum twee hoofdhouders te weten 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). Per 31 december 2020 is de resterende looptijd van 33 huurcontracten nog 6 jaar en 8 huurcontracten hebben een einddatum tussen 1 januari 2027 en 31 december 2030.

## 1.2 ONTWIKKELINGEN 2020

### 1.2.1 Het coronavirus

Sinds 2020 is de wereldwijde pandemie gaande (“het coronavirus”). Nu het coronavirus voor nog onbepaalde tijd rondwaart is het schatten van economische ontwikkelingen en de gevolgen daarvan nog steeds moeilijk. Het is onzeker wat uiteindelijk de reikwijdte van het virus zal zijn en de impact daarvan op economische ontwikkelingen.

Supermarkten zijn bestempeld als “kritische sector”. In beginsel heeft het open blijven van supermarkten een positief effect op de omzet en daarmee de financiële soliditeit van de huurders van het fonds. Dit effect wordt versterkt door verhoogde aankopen door consumenten, thuiswerken en de sluiting van de horeca als gevolg van de coronacrisis. De pandemie heeft in 2020 geen negatief effect gehad op de financiële soliditeit van de huurders. Op de korte termijn verwacht de beheerder geen continuïteitsproblemen bij de huurders als gevolg van (voorlopige) stijging van de omzetten. Het coronavirus heeft geen negatieve impact gehad op het fonds.

### 1.2.2 Uitoefening koopoptie door Jumbo

#### *Inleiding en achtergrond koopoptie*

In 2015 bleek dat er als gevolg van de implementatie van de AIFMD-Richtlijn voor het fonds een AFM vergunning vereist was. Tijdens de behandeling van het aanvraagdossier heeft de AFM zich op het standpunt gesteld dat bepaalde extra zekerheden die Jumbo al had ten tijde van de oprichting van het Fonds (en dus niet onderhandeld door Jumbo als koper van C1000) niet meer zijn toegestaan onder de AIFMD. Met deze zeggenschap heeft Jumbo destijds beoogd te voorkomen dat bijvoorbeeld een concurrerend supermarktbedrijf grote invloed zou kunnen verkrijgen binnen het Fonds, en daarmee de exploitatie van de door Jumbo gehuurde supermarkten negatief zou kunnen beïnvloeden. Het bestuur van Jumbo had juist deze extra zekerheden ingebouwd als “extra slot op de deur”.

Jumbo was destijds bereid om, in het belang van de vergunning, tegemoet te komen aan de eis van de AFM. Wel heeft Jumbo in de plaats van de statutaire zeggenschapsrechten om andere zekerheid gevraagd om haar rechten met betrekking tot de door Jumbo gehuurde locaties te beschermen tegen het hierboven geschetste risico.



De extra zekerheid van Jumbo kwam er onder andere op neer dat Jumbo het recht kreeg om alle door haar gehuurde panden in één keer te kopen “alles of niets” (hierna: “de koopoptie”). Details met betrekking tot de koopoptie zijn vastgelegd in de Master Lease Agreement 2015 (“MLA”). De inhoud van de koopoptie is in 2015 aan de participanten bekend gemaakt.

Om het fonds te kunnen behouden was er derhalve geen andere mogelijkheid dan in te stemmen met de eis van de AFM dat het “Gouden aandeel” van Jumbo zou komen te vervallen. Was het fonds daar niet mee akkoord gegaan dan had het fonds, zonder medewerking van Jumbo, hoogstwaarschijnlijk al niet meer bestaan.

#### Uitoefening koopoptie

In het voorjaar 2020 bleek serieuze interesse te bestaan in de totale portefeuille. Hiervan is melding gemaakt in het jaarverslag 2019 alsmede in de Participantenvergadering van 20 april 2020 waar voor het eerst melding wordt gemaakt dat dit onderwerp met Jumbo wordt besproken. Bij mailberichten van het fonds aan participanten van 11 september 2020, 27 november 2020 en 24 december 2020 zijn de participanten op de hoogte gehouden van de voortgang.

Op 28 december 2020 heeft Jumbo de koopoptie die zij had om alle (70) door haar gehuurde panden in één keer te kopen formeel uitgeoefend. Dit was een materiele gebeurtenis voor het fonds want Jumbo verwierf in de desbetreffende transactie 70 van de 111 fondspanden.

De transactieprijs die Jumbo betaalde uit hoofde van de koopoptie was contractueel vastgelegd in de MLA die het fonds met Jumbo had. In de MLA was overeengekomen dat de uitoefenprijs gebaseerd is op de taxatiewaarde per 31 december voorafgaande aan het jaar waarin de optie zou worden uitgeoefend vermeerderd met (i) de belastinglatentie in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. (ii) een opslag naar Vrij op Naam (VON) van 6,0%; en (iii) vergoeding van financieringskosten aan banken vermeerderd Jumbo's pro rata aandeel in de swaps die dienden voor afdekking van het renterisico. Derhalve werd de uitoefenprijs gebaseerd op de taxatiewaarde per 31 december 2019 vermeerderd met de hiervoor genoemde kosten. De onderstaande tabel geeft de specificatie van de transactieprijs weer.

| SPECIFICATIE TRANSACTIEPRIJS          | Bedrag (€ x mln) |
|---------------------------------------|------------------|
| Taxatiewaarde panden per 31-12-2019   | 263,7            |
| Correctie naar VON (+6%)              | 15,8             |
| Aandeel in swaps                      | 16,1             |
| Vergoeding financieringskosten banken | 1,4              |
| <b>Totaal</b>                         | <b>297,0</b>     |

In het kader van de uitoefening van de koopoptie heeft Jumbo de aandelen van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. (bestaande uit alleen aan Jumbo verhuurde panden) verworven. De latente belastingverplichting van deze vennootschap van € 7,6 miljoen is door Jumbo overgenomen en niet in mindering gebracht op de koopsom van de aandelen.

De € 297,0 miljoen opbrengst uit hoofde van de uitoefening van de koopoptie is als volgt aangewend:

| AANWENDING TRANSACTIEPRIJS                       | Bedrag (€ x mln) |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Aflossing aan de banken                          | 171,4            |
| Afkoop swaps en financieringskosten aan banken   | 17,7             |
| Depot bij notaris                                | 1,0              |
| Verrekende huur en vennootbelasting SVF IIA.B.V. | 0,5              |
| Uitkering aan participanten                      | 95,1             |
| Cash op bankrekening fonds                       | 11,3             |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>297,0</b>     |

#### *Status “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.

In 2020 is het laatste pand uit hoofde van de ‘16-5 transactie’ met Jumbo van het fonds aan Jumbo geleverd (€ 2,9 miljoen / taxatiewaarde: € 2,9 miljoen) en het laatste pand door het fonds van Jumbo aangekocht (koopsom € 9,4 miljoen). Het aangekochte pand is vervolgens als gevolg van het uitoefenen van de koopoptie op 28 december 2020 weer teruggeleverd aan Jumbo (€ 10,5 miljoen).

### 1.2.2 Investerings en desinvesteringen

In 2020 is er voor totaal € 10,1 miljoen geïnvesteerd in locaties waarvan € 9,4 miljoen in de aankoop van Venray ‘nieuw’ en € 0,7 uitbreidingsinvesteringen in bestaande locaties. Er vond een desinvestering plaats van € 2,9 miljoen (verkoop van Venray ‘oud’). Naast de verkoop aan Jumbo zoals toegelicht in 1.2.1.

### 1.2.3 Huurprijsontwikkeling

De huurverhoging met betrekking tot alle objecten per 1 januari 2020 bedroeg 2,65% (2019: 1,88%) conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### 1.2.4 Resultaat 2020

#### *Waardering portefeuille*

Met ingang van 2018 heeft het fonds CBRE als taxateur aangesteld. Per 31 december 2020 is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor 31 december 2021 en 31 december 2022 zal CBRE een hertaxatie uitvoeren.

Bij een hertaxatie worden de objecten weer opnieuw bezichtigd en wordt er tevens voor elk object een rapport aangeleverd.

De totale waarde van het vastgoed per 31 december 2020 bedroeg € 115,3 miljoen (per 31 december 2019: 361,1 miljoen) Kosten Koper conform de taxatie van CBRE. Het verschil wordt verklaard door de verkoop aan Jumbo (€ 255,8 miljoen negatief) en de herwaardering (€ 9,3 miljoen positief) en investeringen in bestaande locaties (0,7 miljoen positief).

De waarde van de panden in portefeuille per 31 december 2020 is positief beïnvloed door de verbeterde algemene marktomstandigheden op de onroerendgoedmarkt. Met name ingegeven door de verwachting van blijvend lage rente en grote beschikbaarheid van financiering in de markt. Tevens zijn supermarkten tijdens de pandemie een crisisbestendige belegging gebleken. De waardemutatie (+ € 10,0 miljoen) kan derhalve worden toegeschreven aan het saldo van de invloed van genoemde factoren (€ 9,3 miljoen) en het bedrag van € 0,7 miljoen aan (uitbreidings)investeringen die in 2020 hebben plaatsgevonden (positief); alsook de jaarlijks afnemende resterende looptijd van de huurcontracten (negatief).

#### *Toelichting resultaat*

De huurinkomsten zijn licht gestegen ten opzichte van 2019 naar € 26,3 miljoen (2019: € 25,6 miljoen) mede als gevolg van inflatie.

Het resultaat over het boekjaar is € 44,1 miljoen (2019: € 18,1 miljoen) is als volgt samengesteld.

| <b>RESULTAAT</b> (Bedragen * € 1.000) | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Huur                                  | 26.330        | 25.613        |
| Rente                                 | (13)          | 16            |
|                                       | 26.317        | 25.629        |
| Kosten                                | (732)         | (728)         |
| Rente                                 | (10.079)      | (11.803)      |
| VPB                                   | (988)         | (279)         |
|                                       | 14.517        | 12.819        |
| Verkoopresultaat                      | 1.279         | -             |
| Herwaardering                         | 9.307         | 5.992         |
| Correctie naar VON (6%)               | 15.820        | -             |
| Belastingen                           | 7.553         | (676)         |
| Afkoop swaps                          | (4.351)       | -             |
|                                       | <b>44.125</b> | <b>18.135</b> |

Het resultaat is hoofdzakelijk gestegen als gevolg van € 26,4 miljoen (on)gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen (2019: € 6,0 miljoen). Dit jaar zijn de rentelasten en soortgelijke kosten inclusief de afkoop swaps (€ 4,4 miljoen) gestegen naar €14,4 miljoen (2019: 11,8 miljoen).

Voorts is er een belastingbate van € 6,6 miljoen in 2020 ten opzichte van een last van € 1,0 miljoen in 2019. Dit is het gevolg van de vrijval van de belastinglatentie als gevolg van de verkoop van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. aan Jumbo in het kader van de uitoefening van de koopoptie.

### 1.2.5 Privium AIFMD beheerder

#### *Privium AIFMD beheerder van het fonds*

Het fonds is per 18 december 2015 onder toezicht van de AFM komen te staan. Per die datum is Privium Fund Management B.V. (Privium) beheerder. Privium heeft een AFM vergunning voor het beheer van beleggingsfondsen en staat onder toezicht van de AFM voor het beheer van Supermarkt Vastgoed.

Privium is verantwoordelijk voor o.a. het portefeuillebeheer, het risicomanagement, de waardering en de compliance van het fonds.

Het recht om de beheerder te benoemen (en te ontslaan) ligt bij de participantenvergadering. Verder dient de beheerder te allen tijde de belangen van de participanten in het te voeren beleid te laten prevaleren. Privium ontvangt geen instructies van andere partijen.

#### *Raad van Advies*

Het fonds heeft een Raad van Advies bestaande uit vier personen: de heren Linthorst (voorzitter), Kersten, Van Veen en Van Well. Daarnaast is de heer Linthorst voorzitter van het beleggingscomité binnen Privium. De Raad van Advies verstrekt de beheerder gevraagd en ongevraagd advies terzake de vermogensbestanddelen van het fonds. In ieder geval zal de beheerder de Raad van Advies om advies vragen terzake de volgende onderwerpen:

- beslissingen aangaande het portefeuillebeheer (aan- en verkopen, huurovereenkomsten e.d.);
- de jaarrekening en het jaarverslag;
- (her)financieringstransacties;
- waardering van betreffende vermogensbestanddelen;
- aangelegenheden betreffende de participanten;
- uitkeringsbeleid.

Het beleggingscomité houdt zich bezig met het portefeuillebeheer van het fonds. De taken van het beleggingscomité bestaan in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- het onderhouden van contacten met stakeholders;
- het beoordelen van uitbreidingen en relocaties;
- het beheer van de financiën van het fonds;
- het beheer van de vastgoedportefeuille.

#### *Handelsronde in 2020*

De jaarlijkse handelsronde waar participanten participaties kunnen aan- en verkopen werd gehouden van 22 april 2020 tot en met 19 mei 2020. De vraag naar participaties was groter dan het aanbod en kooporders zijn derhalve maar gedeeltelijk gehonoreerd. Het aanbod is systematisch verdeeld over de grotere vraag. Dit jaar zijn geen kooporders van buiten de bestaande kring van participanten gehonoreerd. Er zijn totaal 926 participaties (2019: 2.554 participaties) verhandeld tegen een koers van € 1.375 (totaal: € 1,3 miljoen).

De beheerder beschikt over een code of conduct. Deze wordt verstrekt aan alle medewerkers voordat de arbeidsrelatie start en alle medewerkers tekenen ook voor de naleving van het compliance handboek, waar de code of conduct onderdeel van uitmaakt.

## 1.2.6 Waardering participaties voor de handelsronde

#### *Waardering participaties voor de handelsronde*

Participaties worden ingekocht en uitgegeven tijdens de handelsronde op basis van grondslagen zoals overeengekomen tussen het fonds en haar participanten. Dit is een waardering op basis van marktwaarde VON. De waarde per participatie op basis van deze waarderingsgrondslag bedraagt per 31 december 2020 – na de voorgestelde slotuitkering - € 505.

#### *Fondsvermogen per participatie*

Per 31 december 2020 bedraagt het fondsvermogen per participatie na winstbestemming (slotuitkering) € 436. Het voorstel is om na de jaarvergadering, te houden op 20 april 2021, de slotuitkering over het boekjaar (€ 32,50 per participatie) uit te keren.

## 1.2.7 Voorstel tot bestemming van het resultaat en uitkering

### *Reguliere uitkeringen*

De beheerder stelt voor om in lijn met het door de beheerder vastgestelde uitkeringsbesluit, onmiddellijk na vaststelling van het jaarverslag in de participantenvergadering van 20 april 2021, een bedrag van € 3,3 miljoen uit te keren. Dit betekent een slotuitkering van € 32,50 per participatie van nominaal € 1.000.

### *Uitkering als gevolg van de uitoefening van de koopoptie*

Op 7 januari 2020 is een bedrag van € 95,1 miljoen (€ 950 per participatie) uitgekeerd als gevolg van de verkoop aan de Jumbo. De beheerder stelt voor om onmiddellijk na vaststelling van het jaarverslag in de participantenvergadering van 20 april 2021, additioneel een bedrag van € 4,0 miljoen (€ 40 per participatie) uit te keren.

## 1.2.8 Administratieve organisatie

De administratie van het fonds is voor een belangrijk deel door de beheerder uitbesteed aan RCP Asset Management B.V. (fonds- en portefeuille administratie) en aan Capital Support Corporate Services B.V. (financiële administratie). De kosten van beide partijen komen rechtstreeks ten laste van het fonds en bedroegen in 2020 respectievelijk € 146 duizend en € 79 duizend per jaar. Het fonds heeft geen personeel in dienst. De kosten voor de heer Linthorst (2020: € 59 duizend) worden, sinds de start van het fonds, wel doorbelast aan het fonds evenals de kosten voor de Raad van Advies (2020: € 21 duizend).

## 1.2.9 Risicobeheer

### *Inleiding*

Het fonds belegde gedurende 2020 voor € 361,1 miljoen in een vastgoedportefeuille (taxatiewaarde: per 31 december 2019) bestaande uit verhuurde winkelpanden welke hoofdzakelijk in gebruik zijn als supermarkt. De beleggingen zijn nog voor tenminste 6 jaar verhuurd (tot en met 31 december 2026). Ondanks de lange looptijd van het huurcontract zijn de beleggingen onderworpen aan risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het fonds kan dalen of kan stijgen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden alsmede de maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden.

### *Verhuur- en exploitatierisico*

De bruto huurontvangsten bedroegen € 26,3 miljoen per ultimo 2020. De resultaten zijn gedurende de looptijd van het initiële huurcontract (tot eind 2026) primair afhankelijk van:

- De inflatie;
- De beschikbaarheid en condities van de hypothecaire financiering;
- Het voldoen van de huurverplichtingen door Ahold en Coop;
- (Op langere termijn) de ontwikkelingen in de food retail, internet (retail), de vastgoedmarkt;
- Huurwaardeontwikkeling en eventuele wijzigingen in wetgeving en de (macro) economische omstandigheden.

Maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden:

- De panden worden gehuurd door solide supermarktketens Ahold en COOP;
- Tot eind 2026 ligt het leegstandsrisico volledig bij de huurders (dus niet bij het fonds);
- De volledige onderhoudsverplichting ligt bij de huurders.

### *Marktwaaarderisico*

De marktwaarde van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige omstandigheden op de onroerend goed markt en de macro-economische ontwikkelingen (rente en inflatie). Het risico bestaat dat de marktwaarde van de belegging daalt hetgeen ertoe kan leiden dat het door de participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. Wanneer huurcontracten worden verlengd zal er een nieuwe huurwaarde worden vastgesteld. Zegt een huurder de huur op (opzegtermijn minimaal één jaar) dan zal het fonds op zoek gaan naar een opvolgend huurder (waarbij het leegstandrisico vanaf eind 2026 voor het fonds is) of het pand verkopen.

Maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden:

- Het inflatierisico wordt deels afgedekt door geïndexeerde contracten;
- Het renterisico wordt deels afgedekt voor renteswaps en leningen met een vaste rente;
- Door het faciliteren van uitbreidingsinvesteringen voor bestaande huurders wordt geïnvesteerd in lange termijn aantrekkelijkheid van de panden en de locaties.

Alle panden worden één keer per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur (monitoring van de waardeontwikkeling).

### *Kredietrisico*

Het fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen ad € 38,6 miljoen (waarvan € 38,4 miljoen betrekking heeft een vordering van ING). De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald.

Maatregelen ter beheersing van dit risico:

- De huren worden op een geblokkeerde bankrekening gestort;
- De solvabiliteit van de huurders wordt periodiek beoordeeld.

### *Renterisico*

Dit is het risico van (tussentijdse) rentefluctuaties. Maatregel ter beheersing van dit risico:

- Het fonds heeft swapcontracten afgesloten waarmee rentefluctuaties voor een belangrijk deel tot september 2022 worden afgedekt. In 2022 zal er een herfinanciering plaatsvinden waarbij het voornemen in de rente als dan voor een langere periode vast te zetten.

### *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico is het risico dat het fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk voldoende liquiditeiten 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. Maatregelen ter beheersing van dit risico:

- De liquiditeitsrisico's worden gemonitord door de beheerder door het maken van cashflowprognoses en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Overige genomen maatregelen ter beheersing van de bovenstaande risico's en onzekerheden:

- Er is een beheerder die verantwoordelijk is voor o.a. portefeuillebeheer, het risicomanagement, de waardering en de compliance van het fonds. Voor de taken en verantwoordelijkheden van de beheerder wordt verwezen naar paragraaf 1.2.5;
- Er is een Raad van Advies. Voor de taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Advies wordt verwezen naar paragraaf 1.2.5;

- Er is een beleggingscomité. Het beleggingscomité neemt alle besluiten met betrekking tot strategische- en dagelijkse operationele zaken en wordt geadviseerd door de Raad van Advies (zie eveneens 1.2.5).

### 1.2.10 Financiering

Naast het door de participanten ingebrachte fondsvermogen is het fonds gefinancierd met vreemd vermogen. Het fondsvermogen is gedaald van € 108,6 miljoen naar € 43,6 miljoen. Dit is het gevolg van een positief resultaat boekjaar van € 44,1 miljoen en een uitkering van € 109,1 miljoen.

In 2017 is de portefeuille geherfinancierd bij de huidige drie banken waarbij de overeenkomst met ABN AMRO/Deutsche Bank formeel pas in 2018 is afgesloten met terugwerkende kracht per 1 juli 2017. De details van de financiering en de swaps zijn kort samengevat als volgt (bedragen in € miljoen).

|          |                                     | ABN AMRO /<br>Deutsche Bank | ING       | Rabobank  | Totaal |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|--------|
| Leningen | Looptijd                            | 5 jaar                      | 5 jaar    | 5 jaar    |        |
|          | Einddatum                           | juni 2022                   | juni 2022 | juni 2022 |        |
|          | Hoofdsom (€ mln)                    | 84,0                        | 50,5      | 99,0      |        |
|          | Rente                               | 2,15%                       | 2,23%     | 2,50%     |        |
|          | Stand per 31-12-2020                | 14,4                        | 9,5       | 14,6      | 38,5   |
| Swaps    | Oorspronkelijk bedrag (€ mln)       | 80,0                        | -         | 97,5      |        |
|          | Swaprate                            | 0,77%                       | -         | 2,33%     |        |
|          | Looptijd tot                        | juni 2022                   | -         | juni 2028 |        |
|          | Stand per 31-12-2020 (€ mln)        | 10,8                        | -         | 11,0      | 21,8   |
|          | Marktwaaarde per 31-12-2020 (€ mln) | -0,2                        | -         | -2,3      | -2,5   |

De financiering is verdeeld in drie delen. Per deel zijn zekerheden verstrekt. Voor de drie leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

De rente die het fonds betaalt in 2020 bedraagt gemiddeld 3,9% op jaarbasis (2019: 4,2%). Bij ABN AMRO/Deutsche Bank en Rabobank bestaat de rente uit de basisrente, een opslag en kosten uit hoofde van de swaps. Bij ING betreft het sinds juli 2017 een vaste rente voor een periode van vijf jaar.

In de informatiebrochure werd uitgegaan van een gemiddelde rente op de financiering van 5,5%. Het renterisico op de basisrente is afgedekt door renteswaps (leningen ABN AMRO/DB en Rabobank) en een vaste rente (ING). In geval de Euribor-rente negatief is wordt dit negatieve gedeelte niet verrekend met het fonds. Zoals in de informatiebrochure toegelicht is er voor gekozen om een gedeelte van de rente langer af te dekken dan de looptijd van de leningen. Op dit moment geldt dat alleen nog voor de lening van Rabobank die eindigt in juni 2022 en waarvan de swap loopt tot 2028. In de toekomst neemt het bedrag dat thans is afgedekt geleidelijk af. De waarde van deze contracten fluctueert als de rente stijgt of daalt ten opzichte van het renteniveau waarop de swap is afgesloten. Met betrekking tot de swaps wordt hedge accounting toegepast. De eerste waardering van de swaps bij hedge accounting vindt plaats tegen kostprijs.

Per 31 december 2020 was de totale negatieve waarde van deze (rente)swaps € 2,5 miljoen (31 december 2019: 22,3 miljoen). Per balansdatum was met betrekking tot € 21,8 miljoen de variabele rente gefixeerd door middel van swaps, en voor € 9,5 miljoen door middel van een vaste rente (totaal afgedekt: € 31,3 miljoen), ten opzichte van een totale hypotheekschuld van € 38,5 miljoen.

De kosten van de swaption(s), de kosten van de renteswaps en arrangementfees bij herfinanciering (27 juni 2013) zijn geactiveerd op de balans en worden over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven ten laste van de winst- en verliesrekening. De geactiveerde kosten worden in mindering gebracht op de schulden aan banken, als herfinancieringskosten.

De renteopslagen vanaf juli 2017 zijn “vast” voor de looptijd van de verschillende financieringen met een mogelijkheid voor een beperkte fluctuatie als de Loan to Value (hoogte van de lening ten opzichte van de taxatiewaarde) wijzigt.

De aflossingen zijn per bank verschillend en variëren tussen minimaal 1% in het eerste jaar oplopend tot maximaal 3% in het vijfde jaar. Gemiddeld zijn de aflossingen 2% per jaar. In de informatiebrochure werd uitgegaan van gemiddeld 1% per jaar.

Als gevolg van de uitoefening van de kooptie door Jumbo is er in 2020 € 57,7 miljoen afgelost op de lening van ABN AMRO, € 76,5 miljoen op de lening van Rabobank en € 37,2 miljoen op de lening van ING. Ook is er voor € 20,4 miljoen aan swaps afgekocht waarvan € 16,0 miljoen vergoed door Jumbo en € 4,4 miljoen betaald door het fonds.

Naast de hypothecaire financiering is het fonds deels gefinancierd met drie achtergestelde leningen.

| (bedragen in € miljoen)                   | AA-lening 2012 | AA-lening 2015 | Perpetuele preferente lening | Totaal |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|--------|
| Oorspronkelijke hoofdsom                  | 17,0           | 3,6            | 25,0*                        | 45,6   |
| Aflossingen gedurende looptijd            | (10,8)         | (1,8)          | -                            | (12,6) |
| Bijgeschreven inflatie gedurende looptijd | 2,0            | 0,2            | 3,8                          | 6,0    |
| Stand per 31-12-2020                      | 8,2            | 2,0            | 28,8                         | 39,0   |

\* € 21,5 miljoen opgenomen in 2012 (1,50% rente) en € 3,5 miljoen opgenomen in 2013 (1,75% rente)



### 1.2.11 Alternative Investment Management Directive

Privium is de AIFMD-beheerder van het fonds. Privium beheert het fonds in lijn met de bestaande procedures.

#### **Stress-testing**

Periodiek voert de beheerder een stress-test uit ten aanzien van:

- de solvabiliteit / liquiditeit van de hoofdhouders;
- de waarde van het vastgoed;
- de renteontwikkelingen;
- de liquiditeit.

Indien nodig wordt er op basis van de uitkomsten bijgestuurd. De door de beheerder uitgevoerde stress-testing gedurende 2020 gaf geen aanleiding tot bijsturing.

#### **Liquiditeitsmanagement**

Op basis van exploitatiebegrotingen en/of op verzoek van de beheerder worden liquiditeitsprognoses gemaakt. Deze prognoses worden ook met de Raad van Advies besproken. Op deze manier controleert de beheerder periodiek of de ontwikkeling van de liquiditeitspositie in lijn is met de prognoses. Indien nodig wordt er bijgestuurd.

##### *Current ratio*

De current ratio geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald. De current ratio (vlottende activa + liquide middelen / kortlopende schulden) wordt gemonitord door middel van een cashflowprognose en is per 31 december 2020 1,03 (2019: 0,90).

##### *Solvabiliteit*

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteit wordt gemonitord in hoeverre de afspraken met banken worden nageleefd en rapporteerd daarover ieder kwartaal naar de banken. De solvabiliteit (Totale activa / Vreemd vermogen (excl. Voorzieningen)) is per 31 december 2020 123,7 (2019: 144,8).

##### *Leverage*

De leverageratio op basis van "commitment method of calculation" bedraagt per ultimo 2020 522% (2019: 345%).

Leverageratio's geven inzicht in de mate waarin het fonds gebruik maakt van vreemd vermogen afgezet tegen de intrinsieke waarde. De leverageratio wordt berekend op grond van de zogenaamde "commitment method of calculation" waarbij 100% betekent dat er geen vreemd vermogen is. Leverage is daarbij gedefinieerd als het totale activa gedeeld door het fondsvermogen (€ 227,8 miljoen gedeeld door € 43,6 miljoen).

#### **Beloningsbeleid**

##### *Beloning over het boekjaar*

Over boekjaar 2020 heeft Privium een totale vergoeding van € 75 duizend bij het fonds gedeclareerd in verband met haar werkzaamheden met betrekking tot het beheer.

Op basis van de afspraken met Privium zal de beloning van de beheerder 0,06% van het fondsvermogen bedragen met een minimum van € 75 duizend per jaar. Daarnaast zal Privium het fonds belasten met de door haar gemaakte kosten. De belangrijkste kosten in dat kader zijn op jaarbasis:

Vergoeding RCP Asset Management B.V. (€ 146 duizend) is voor dienstverlening met betrekking tot onder andere asset management, fondsadministratie en rapportage, Capital Support Corporate Services B.V. (€ 78 duizend) voor het voeren van de boekhouding en huuradministratie en W.J.M. Linthorst in zijn hoedanigheid van portefeuillemanager bij Privium (€ 59 duizend). Deze kosten worden door de beheerder volledig doorbelast aan het fonds.

De vergoeding voor de leden van de Raad van Advies bedragen € 5 duizend per lid per jaar (totaal € 21 duizend). De kosten van de Raad van Advies worden rechtstreeks bij het fonds in rekening gebracht.

Het fonds zelf heeft geen personeel in dienst.

#### *Omschrijving beloningsbeleid*

Deze paragraaf heeft betrekking op het beloningsbeleid van Privium Fund Management B.V. ("Privium") als geheel en is gebaseerd op de situatie per 31 december 2020. Het boekjaar van de beheerder eindigt op 31 december van ieder jaar. Het boekjaar van de meeste fondsen waarvan Privium de beheerder is eindigt eveneens op 31 december van ieder jaar. Bij een aantal fondsen bestaat de vergoeding uit zowel een management fee als een performance fee. In 2020 bedroegen de totale salariskosten van Privium € 10,4 miljoen (2019: € 9,8 miljoen). Dit betreft kosten op het niveau van Privium en komen niet ten laste van Supermarkt Vastgoed. De onderstaande tabel geeft inzicht in de vergoedingen op het niveau van Privium. De twee directieleden van Privium worden hierbij beschreven als Identified Staff in senior management functies. Alle andere medewerkers zijn gecategoriseerd als Identified Staff buiten senior management functies.

#### Overzicht per 31 december 2019

| (bedragen in € 1.000)   | Identified Staff in senior management functies | Identified Staff buiten senior management functies | Totaal       |
|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|
| Aantal werknemers       | 2                                              | 33                                                 | 35           |
| Totaal vast salaris     | 161                                            | 5.324                                              | 5.485        |
| Totaal variabel salaris | 20                                             | 4.339                                              | 4.359        |
| <b>Totaal</b>           | <b>181</b>                                     | <b>9.663</b>                                       | <b>9.844</b> |

#### Overzicht per 31 december 2020

| (bedragen in € 1.000)   | Identified Staff in senior management functies | Identified Staff buiten senior management functies | Totaal        |
|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Aantal werknemers       | 2                                              | 34                                                 | 36            |
| Totaal vast salaris     | 148                                            | 4.840                                              | 4.988         |
| Totaal variabel salaris | 35                                             | 5.331                                              | 5.366         |
| <b>Totaal</b>           | <b>183</b>                                     | <b>10.171</b>                                      | <b>10.354</b> |

Privium heeft bepaalde portefeuillebeheertaken van enkele van haar fondsen uitbesteed aan externe adviseurs ('delegates'). De beloning van Identified Staff van deze delegates is niet opgenomen in de tabel. De delegates zijn onderworpen aan wettelijke vereisten omtrent het beloningsbeleid en transparantie die in lijn zijn met die vereisten die gelden voor Privium. Verdere informatie over de vergoedingen aan delegates staat opgenomen in het Prospectus en de individuele jaarverslagen van de desbetreffende fondsen. Voor Supermarkt Vastgoed wordt er geen gebruik gemaakt van delegates.

Variabele betalingen aan Identified Staff, zowel senior management alsook buiten het senior management, zijn afhankelijk van de winstgevendheid van het bedrijf en/of de resultaten van de fondsen, inzet, klanttevredenheid en het werken conform best practice standaarden (inclusief ethische standaarden). Voor Supermarkt Vastgoed zijn er door het fonds geen variabele beloningen aan medewerkers (zowel Identified Staff in en buiten senior management functies) van Privium uitgekeerd in 2020. Wel is er in 2020 een vaste beloning aan een medewerker van Privium uitgekeerd bij het fonds.

Salarissen van Privium worden betaald uit de door Privium ontvangen management fees en eventuele performance fees (indien van toepassing). In totaal waren 36 medewerkers bij Privium betrokken gedurende (een deel van) het jaar 2020 (2019: 35). Dit betreft zowel part-time en full-time medewerkers.

Eén van de medewerkers heeft een beloning (vast of variabel) ontvangen van € 1 miljoen of meer gedurende het jaar 2020 (2019: een medewerker).

### 1.3 IN CONTROL STATEMENT

De directie van Privium Fund Management B.V. (Privium) verklaart over een administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB, in de vorm van het 'handboek') te beschikken dat voldoet aan "Wet op het financieel toezicht en het 'Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen ('Bgfo')".

Gedurende het jaar 2020 zijn de processen zoals omschreven in de AO/IB gecontroleerd. Er zijn geen afwijkingen in de interne controle maatregelen geconstateerd die afwijken van de eisen uit artikel 21 van de Bgfo. Op basis daarvan verklaren wij dat de processen en procedures in het jaar 2020 effectief zijn geweest.

Gedurende 2020 zijn er ook een aantal externe partijen geweest die de processen van Privium hebben beoordeeld. Er zijn hierbij geen materiële afwijkingen geconstateerd. Privium actualiseert de AO/IC met een vaste regelmaat. De 2020 actualisatie van de AO/IC is afgerond in november 2020. De beheerder laat jaarlijks een externe partij een audit uitvoeren op de processen van de Beheerder. Deze audit heeft voornamelijk betrekking op de risk management en compliance processen. Hier zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd.

### 1.4 VOORUITZICHTEN

Er zijn geen voorgenomen uitbreidingsinvesteringen voor 2021.

Momenteel houdt het Coronavirus Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De Nederlandse overheid heeft maatregelen genomen, maar de uitkomst en het effect van de maatregelen is op dit moment onzeker. De maatregelen hebben vooralsnog geen effect op supermarkten en het fonds. De vooruitzichten voor de langere termijn zijn op dit moment onzeker. De beheerder houdt de situatie nauwlettend in de gaten.

Amsterdam, 22 maart 2021

De beheerder,  
Privium Fund Management B.V.

# JAARREKENING 2020

## 2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

| BALANS per 31 DECEMBER 2020 (Bedragen in € 1.000)<br>Na winstbestemming |    | Noot     | 31-12-2020     |         | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------------------------|----|----------|----------------|---------|----------------|
| <b>Activa</b>                                                           |    |          |                |         |                |
| <u>Beleggingen</u>                                                      |    |          |                |         |                |
| Vastgoedbeleggingen                                                     | 4  |          | 115.300        |         | 361.125        |
| <u>Vorderingen</u>                                                      |    |          |                |         |                |
| Vorderingen en overlopende activa                                       | 5  | 38.612   |                | 532     |                |
| <u>Overige activa</u>                                                   |    |          |                |         |                |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                                         | 6  | 109.387  |                | 13.528  |                |
|                                                                         |    |          | 147.999        |         | 14.060         |
| <b>Totaal Activa</b>                                                    |    |          | <b>263.299</b> |         | <b>375.185</b> |
| <b>Passiva</b>                                                          |    |          |                |         |                |
| <u>Kortlopende schulden</u>                                             |    |          |                |         |                |
| Schulden aan banken                                                     | 7  | 621      |                | 4.661   |                |
| Belastingen                                                             | 8  | 1.069    |                | 1.250   |                |
| Overige schulden                                                        | 9  | 2.291    |                | 2.220   |                |
| Overlopende passiva                                                     | 10 | 105.248  |                | 7.506   |                |
| Negatieve geldmiddelen                                                  | 11 | 35.543   |                | 0       |                |
|                                                                         |    |          | 144.772        |         | 15.637         |
| <u>Langlopende schulden</u>                                             |    |          |                |         |                |
| Schulden aan banken                                                     | 12 | 37.845   |                | 204.747 |                |
| Overige schulden                                                        | 13 | 37.065   |                | 38.675  |                |
|                                                                         |    |          | 74.910         |         | 243.422        |
| <u>Voorzieningen</u>                                                    |    |          |                |         |                |
| Voorziening latente belastingverplichtingen                             | 14 |          | -              |         | 7.553          |
| <b>Totaal Passiva</b>                                                   |    |          | <b>219.682</b> |         | <b>266.612</b> |
| <b>Netto Activa</b>                                                     |    |          | <b>43.617</b>  |         | <b>108.573</b> |
|                                                                         |    |          |                |         |                |
| Participaties                                                           |    | 100.075  |                | 100.075 |                |
| Herwaarderingsreserve                                                   |    | 6.248    |                | 10.828  |                |
| Overige reserves                                                        |    | (62.706) |                | (2.330) |                |
| <b>Fondsvermogen</b>                                                    | 15 |          | <b>43.617</b>  |         | <b>108.573</b> |

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2020 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

## 2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

| WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020<br>(Bedragen in € 1.000) |    | Noot     | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------------------------|----|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Baten</b>                                                |    |          |                 |                 |
| <u>Direct resultaat uit beleggingen</u>                     |    |          |                 |                 |
| Huurinkomsten                                               | 16 | 26.330   |                 | 25.613          |
| Rente inkomsten                                             | 17 | (13)     |                 | 16              |
|                                                             |    |          | <b>26.317</b>   | <b>25.629</b>   |
| <u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>                   |    |          |                 |                 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen         | 18 | 9.307    |                 | 5.992           |
| Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen           | 19 | 17.099   |                 | -               |
|                                                             |    |          | 26.406          | 5.992           |
| <b>Som der direct en indirect resultaat</b>                 |    |          | <b>52.723</b>   | <b>31.621</b>   |
| <b>Lasten</b>                                               |    |          |                 |                 |
| Beheerkosten                                                | 20 | (379)    |                 | (372)           |
| Bewaarkosten                                                | 21 | (27)     |                 | (28)            |
| Overige kosten                                              | 22 | (326)    |                 | (328)           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                          | 23 | (14.430) |                 | (11.803)        |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                               |    |          | <b>(15.163)</b> | <b>(12.531)</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                           |    |          | <b>37.560</b>   | <b>19.090</b>   |
| Belastingen                                                 | 24 |          | 6.565           | (955)           |
| <b>Netto Resultaat</b>                                      |    |          | <b>44.125</b>   | <b>18.135</b>   |

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2020 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

## 2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

| KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020<br>(Bedragen in € 1.000) |         | Noot | 2020          | 2019         |
|-------------------------------------------------------|---------|------|---------------|--------------|
| Netto resultaat                                       |         |      | 44.125        | 18.135       |
| Aanpassingen voor:                                    |         |      |               |              |
| - Rentelasten en soortgelijke kosten                  | 23      |      | 14.430        | 11.803       |
| - Belastingen                                         | 24      |      | (6.565)       | 955          |
| - Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 18      |      | (9.307)       | (5.992)      |
| - Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen   | 19      |      | (17.099)      |              |
| - Veranderingen werkkapitaal:                         |         |      |               |              |
| - toename/afname vorderingen                          | 5       |      | (38.080)      | 18           |
| - toename kortlopende schulden                        | 9/10/11 |      | (2.311)       | (44)         |
|                                                       |         |      | (58.932)      | 6.740        |
| Betaalde rentelasten en soortgelijke kosten           |         |      | (13.797)      | (10.181)     |
| Betaalde afsluitprovisie                              |         |      | (51)          | -            |
| Betaalde belastingen                                  |         |      | (1.026)       | (260)        |
|                                                       |         |      | (14.874)      | (10.441)     |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties                       |         |      | (29.681)      | 14.434       |
| Investerings in bestaande beleggingen                 | 4       |      | (733)         | (1.413)      |
| Aankopen beleggingen                                  | 4       |      | (9.391)       | -            |
| Desinvesteringen vaste activa                         | 4       |      | 282.355       | 2.100        |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten                  |         |      | 272.231       | 687          |
| Aflossing langlopende schulden                        | 13      |      | (176.181)     | (5.353)      |
| Opname langlopende schulden                           | 13      |      | 5.070         | -            |
| Ingekochte participaties (in boekjaar)                | 15      |      | (926)         | (2.554)      |
| Uitgegeven participaties (in boekjaar)                | 15      |      | 926           | 2.554        |
| Aflossing AA-lening 2012 / 2015                       | 10      |      | (1.866)       | (1.761)      |
| Uitkeringen                                           | 16      |      | (9.257)       | (8.756)      |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten               |         |      | (182.234)     | (15.870)     |
| <b>Netto kasstroom</b>                                |         |      | <b>60.316</b> | <b>(749)</b> |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                           |         |      | <b>60.316</b> | <b>(749)</b> |
| Geldmiddelen begin van het boekjaar                   |         |      | 13.528        | 14.277       |
| Geldmiddelen eind van het boekjaar                    |         |      | 73.844        | 13.528       |

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2020 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

## 2.4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2020

### 1. ALGEMEEN

#### **Rechtsvorm en activiteiten**

Supermarkt Vastgoed FGR (hierna Supermarkt Vastgoed of het fonds) is een fonds voor gemene rekening onder Nederlands recht en een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het fonds is opgericht op 22 augustus 2012 voor onbepaalde tijd. Het fonds heeft haar statutaire zetel te Amsterdam en is gevestigd aan het Gustav Mahlerplein 3-26ste verdieping, 1082 MS, Amsterdam.

Het doel van het fonds is om de middelen die tot het fonds behoren collectief te beleggen in vastgoed teneinde de participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Voor de structuur van het fonds wordt verwezen naar Bijlage II.

#### *Fondsbeheerder*

Privium Fund Management B.V. (hierna: de beheerder of Privium) is de fondsbeheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft). De fondsvoorwaarden zijn in december 2015 gewijzigd in verband met het verkrijgen van de AFM vergunning. De beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1, sub a Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

#### *Juridisch eigenaar (Titelhouder)*

Stichting Supermarkt Vastgoed en Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X treden, in overeenstemming met de algemene voorwaarden van beheer en bewaring, op als eigenaar (titelhouder) in juridische zin voor rekening en risico van de participanten in het fonds.

#### *Bewaarder (Depositary)*

De beheerder heeft Intertrust Depositary Services B.V. ("Intertrust") als bewaarder (hierna: de bewaarder), onder de voorwaarden van de bewaardersovereenkomst, voor het fonds aangesteld. De belangrijkste taak van de bewaarder is om namens het fonds de bewaarderstaken, waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft, uit te voeren. In de bewaardersovereenkomst zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de bewaarder nader vastgelegd.

#### *Verhandelbaarheid fondsparticipaties*

Een keer per jaar geeft het fonds participaties uit en koopt het fonds participaties in tegen de waarde per fondsparticipatie op basis van marktwaarde VON en zonder fiscale correctie op Supermarkt Vastgoed IIA zoals overeengekomen in de fondsvoorwaarden. De waarderingsgrondslagen voor de berekening van de "handelswaarde" wijkt derhalve af van de grondslagen onder toepassing van Titel 9 van Boek 2. Inkoop van participaties is alleen mogelijk voor zover er vraag is naar participaties.

#### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020 eindigend op 31 december 2020.

#### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening van het fonds is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder Richtlijn 615 "Beleggingsentiteiten") en de Wet op het financieel toezicht.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **2. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de vastgoedbeleggingen zijn overgedragen aan de koper.



## Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

## Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslag is naar de mening van de beheerder het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereist schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd op reële waarde.

### *Overige*

De jaarrekening 2020 is opgesteld na winstbestemming.

## 3. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten omvatten overige vorderingen, overlopende activa, geldmiddelen en kasequivalenten, schulden aan banken, overlopende passiva, overige schulden en afgeleide financiële instrumenten (derivaten). In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en overlopende activa, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen en afgeleide financiële instrumenten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) zoals de door het fonds afgesloten renteswaps worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als fondsvermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, zoals een lening met een vaste rente, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

De renteswaps die het fonds heeft afgesloten worden door het fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### *Overige vorderingen en overlopende activa*

Overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

#### *Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen*

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen bestaande uit schulden aan banken, overlopende passiva en overige schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### *Afgeleide financiële instrumenten*

Indien er sprake is van hedge accounting dan dienen de afgeleide instrumenten bij eerste waardering op kostprijs te worden gewaardeerd. Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

De kosten van de swaption(s), de kosten van de renteswaps en arrangement fees bij oprichting van het fonds zijn geactiveerd op de balans en worden over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven ten laste van de winst- en verliesrekening. De geactiveerde kosten worden gepresenteerd als onderdeel van de schulden aan banken, als herfinancieringskosten.

Het fonds documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. In 2020 is sprake van een effectieve hedgerelatie.

Het fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- omvang;
- looptijd;
- afgedekt risico;
- wijze van afrekening van het afdekkingsinstrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit rekening houdend met een bepaalde bandbreedte.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### *Bijzondere waardeverminderingen financiële activa*

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen en aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt het fonds historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 30 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de beheerder van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

## Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen betreffen onroerende zaken (zie Bijlage I) die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren. De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerving van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt er vanuit de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de reële waarde (verminderd met een eventuele uitgestelde belastingverplichting). De daarbij gebruikte historische kostprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De reële waarde wordt bepaald aan de hand van, door onafhankelijke taxateurs opgestelde, taxatierapporten. De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. De reële waarde is gebaseerd op de conditie dat de verschuldigde overdracht- en/of omzetbelasting alsmede notariskosten voor rekening van de koper komen (k.k.). Ongerealiseerde resultaten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden verantwoord in het resultaat in de periode waarin zij zich voordoen.

Jaarlijks wordt de reële waarde van de objecten extern getaxeerd. Per 31 december 2020 zijn alle 41 objecten volledig getaxeerd door CBRE op basis van een volledige taxatie. Voor 31 december 2021 en 31 december 2022 zal CBRE een hertaxatie uitvoeren. Bij een hertaxatie worden de objecten weer opnieuw bezichtigd en wordt er tevens voor elk object een rapport aangeleverd.

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.

## **Vorderingen en overlopende activa**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **Geldmiddelen en kasequivalenten**

Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien deze niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Het fonds belegt uitsluitend in Nederland en voert geen transacties in vreemde valuta uit.

## **Fondsvermogen**

Participaties worden gepresenteerd onder het fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van participaties worden in mindering op het fondsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Inkoop van participaties wordt in mindering gebracht op het fondsvermogen.

## **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht berekend tegen het actuele belastingtarief.

## **Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten worden alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

### *Direct resultaat uit beleggingen*

Hieronder worden verstaan huurinkomsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rente-inkomsten uit tegoeden bij bankiers.

Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

#### *Indirect resultaat uit beleggingen*

Indirect resultaat uit beleggingen betreft het totaal van gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen.

#### *Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen*

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet eerder in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

#### *Ongerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen*

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

#### *Beheerkosten*

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die contractueel aan de beheerder en andere adviseurs van het fonds verschuldigd zijn.

#### *Bewaarkosten*

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die contractueel aan de bewaarder van het fonds verschuldigd zijn.

#### *Overige kosten*

Hieronder zijn begrepen de overige kosten welke onder meer betreffen, maar niet uitsluitend, administratievergoedingen, vergoedingen voor accountants- en juridische diensten.

#### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekeninghoudend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke kosten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

### **Belastingen**

Met uitzondering van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. is het fonds fiscaal transparant en derhalve niet aan vennootschapsbelasting onderworpen. Gedurende het boekjaar is Supermarkt Vastgoed IIA B.V. verkocht in het kader van de uitoefening van de koopoptie (de vennootschap bezat alleen aan Jumbo verhuurde panden). Als gevolg van de verkoop van deze vennootschap zijn de (latente) belastingverplichtingen vrijgevallen.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## 4. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

| (Bedragen * € 1.000)                              | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                        | <b>361.125</b> | <b>355.820</b> |
| Investerings in bestaande beleggingen             | 10.124         | 1.413          |
| Aankopen beleggingen                              | -              | -              |
| Desinvesteringen                                  | (265.256)      | (2.100)        |
| Ongerealiseerde waardemutatie                     | 9.307          | 5.992          |
| <b>Waarde vastgoedbeleggingen per 31 december</b> | <b>115.300</b> | <b>361.125</b> |

Als gevolg van het uitoefenen van de koopoptie, en de verkoop van Venray (Kiosk) is er voor € 265,3 miljoen gedesinvesteerd. De reële waarde van € 115,3 miljoen k.k. is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur (CBRE).

De relevante gegevens zijn als volgt:

| (Bedragen in € x 1.000)         | Ultimo 2020 | Ultimo 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Contractuurwaarde               | 7.965       | 25.569      |
| Getaxeerde Waarde KK (afgerond) | 115.300     | 361.125     |

Het hieruit af te leiden bruto aanvangsrendement is 6,9% (2019: 7,1%).

|                               | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|------|
| Gemiddelde contractuur per m2 | 126  | 134  |
| Gemiddelde markthuur per m2   | 129  | 133  |

### Gevoeligheidsanalyse bruto aanvangsrendement

Indien op 31 december 2020 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met € 19,5 miljoen. De loan-to-value (LTV) daalt in dat geval van 33,4 % naar 28,6%.

Indien het bruto aanvangsrendement 100 basispunten hoger zou zijn uitgevallen, dan zou de waardering van de vastgoedbeleggingen afnemen met € 14,6 (afgerond) miljoen en de loan to value stijgen van 33,4% naar 38,3% hetgeen boven de LTV grens is zoals afgesproken met bepaalde banken.

Voor de zekerstellingen van de panden t.b.v. de hypothecaire financiering wordt verwezen naar noot 11.

## 5. Vorderingen en overlopende activa

| (Bedragen * € 1.000)                                   | 31-12-2020    | 31-12-2019 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Handelsdebiteuren                                      | 37            | 56         |
| Te ontvangen BTW                                       | 141           | 456        |
| Te vorderen ING bank (dubbele afschrijvingen door ING) | 37.434        | -          |
| In escrow gehouden bedragen inzake verkoop aan Jumbo   | 1.000         | -          |
| Agency fees                                            | -             | 20         |
|                                                        | <b>38.612</b> | <b>532</b> |



De vorderingen op handelsdebiteuren hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar. De boekwaarde van de opgenomen vorderingen benadert de reële waarde gegeven het kortlopende karakter van de vordering. De vordering van ING betreft een door ING per abuis afgeboekte aflossing in verband met de verkoop aan de Jumbo. Er was sprake van dubbele debitering.

## 6. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit banktegoeden in rekening courant, een bedrag van € 1,0 miljoen in escrow bij de notaris in verband met de verkoop aan Jumbo en direct opeisbare spaardeposito's. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## 7. Kortlopende schulden aan banken

| (Bedragen in € x 1.000)      | 31-12-2020 | 31-12-2019   |
|------------------------------|------------|--------------|
| Hypothecaire leningen banken | 621        | 4.661        |
|                              | <b>621</b> | <b>4.661</b> |

De aflossingsverplichtingen van de hypothecaire leningen bij banken bedragen in 2020 € 0,6 miljoen (2019: € 4,7 miljoen).

## 8. Belastingen

| (Bedragen in € x 1.000)         | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Te betalen BTW                  | 1.069        | 1.214        |
| Vennootschapsbelasting (SV IIA) | -            | 36           |
|                                 | <b>1.069</b> | <b>1.250</b> |

## 9. Kortlopende overige schulden

| (Bedragen in € x 1.000)               | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Aflossingsverplichting AA-lening 2012 | 1.614        | 1.507        |
| Aflossingsverplichting AA-lening 2015 | 407          | 359          |
| Overig                                | 270          | 354          |
|                                       | <b>2.291</b> | <b>2.220</b> |

## 10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

| (Bedragen in € x 1.000)     | 31-12-2020     | 31-12-2019   |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Vooruitontvangen huren      | 540            | 2.626        |
| Overig                      | 130            | 126          |
| Uitkering aan participanten | 104.578        | 4.754        |
|                             | <b>105.248</b> | <b>7.506</b> |



**De uitkering van participanten van € 104,6 miljoen bestaan uit:**

|                              |                      |                                      |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Verkoop aan Jumbo            | 95.1 miljoen         | betaald 7 januari                    |
| Voorschot uitkering 2020:    | 2.3 miljoen          | betaald 22 januari                   |
| Nabetaling verkoop aan Jumbo | 4.0 miljoen          | uit te keren na jaarvergadering 2021 |
| Slotuitkering 2020:          | 3.2 miljoen          | uit te keren na jaarvergadering 2021 |
| Totaal                       | <b>104.6 miljoen</b> |                                      |

## 11. Negatieve geldmiddelen

Negatieve geldmiddelen zijn ontstaan door het ten onrechte belasten van de bankrekening door ING terwijl de notaris de aflossing in verband met de verkoop aan Jumbo ook al had ingehouden en overgemaakt aan ING. Dit in begin 2021 door ING gecorrigeerd.

## 12. Langlopende schulden aan banken

| <i>(Bedragen in € x 1.000)</i>                                                   | <b>31-12-2020</b> | <b>31-12-2019</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hypothecaire leningen banken                                                     | 37.845            | 204.747           |
|                                                                                  | <b>37.845</b>     | <b>204.747</b>    |
| Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt: |                   |                   |
| Saldi leningen                                                                   | 209.673           | 215.026           |
| Bij: opname verslagjaar                                                          | 5.070             | -                 |
| Af: aflossingen in verslagjaar                                                   | (176.181)         | (5.353)           |
|                                                                                  | <b>38.562</b>     | <b>209.673</b>    |
| Af: aflossingsverplichting < 1 jaar                                              | (621)             | (4.661)           |
| Af: Herfinancieringskosten                                                       | (96)              | (265)             |
|                                                                                  | <b>37.845</b>     | <b>204.747</b>    |

Bovengenoemde schuld heeft een resterende looptijd korter dan 5 jaar.

| <i>(Bedragen in € x 1.000)</i>                                  | <b>ABN AMRO<br/>Deutsche Bank</b> | <b>ING</b>   | <b>Rabobank</b> | <b>Totaal</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| Verloop hypothecaire leningen banken:                           |                                   |              |                 |               |
| Stand 31-12-2019                                                | 73.740                            | 47.902       | 88.031          | 209.673       |
| Bij opname verslagjaar                                          | -                                 | -            | 5.070           | 5.070         |
| Af: aflossingen verslagjaar als gevolg verkoop panden aan Jumbo | (57.693)                          | (37.229)     | (76.544)        | (176.182)     |
| Af: reguliere aflossingen                                       | (1.641)                           | (1.136)      | (1.939)         | (4.716)       |
| Stand 31-12-2020                                                | <b>14.406</b>                     | <b>9.537</b> | <b>14.619</b>   | <b>38.562</b> |

Bovengenoemde schuld heeft een resterende looptijd korter dan 5 jaar.

De opname van € 5,1 miljoen bij Rabobank betrof een hypothecaire lening in verband met de aankoop van Venray "nieuw".

Als gevolg van het uitoefenen van de koopoptie is er in het verslag jaar € 171,4 miljoen afgelost (van de totaal € 176,2 miljoen aflossingen in het verslagjaar).

### *Hypothecaire lening Rabobank*

Op 8 september 2017 werd een aanvulling op de bestaande leningsfaciliteit uit 2013 getekend. De jaarlijks

verschuldigde rente-opslag boven de 3-maands EURIBOR over de lening bedraagt per 1 juli 2017 2,5%. De EURIBOR rente voor zover deze negatief is wordt niet doorgegeven aan het fonds. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

Per 1 juli 2017 tot einde looptijd wordt jaarlijks 1,9% van de hoofdsom afgelost. Per 28 juni 2022 loopt de financieringsovereenkomst af.

Op 1 januari 2020 bedroeg de lening € 88,0 miljoen en per 31 december 2020 bedraagt de lening € 14,6 miljoen. De hoofdsom van de lening bedroeg € 99,0 miljoen.

Vanaf 1 juli 2020 moet de negatieve waarde van de swap worden meegenomen in de berekening van de LTV. In geval de waarde van de swap op dat moment negatief is wordt deze waarde minus € 5,6 miljoen bij het uitstaande bedrag van de lening opgeteld voor de berekening van de LTV. Als de LTV per die datum hoger is dan 65,0% ontstaat er een opeisingsgrond ten aanzien waarvan het fonds overigens wel het recht heeft om die te herstellen. Een hogere LTV heeft ook invloed op de te betalen rentemarge. Een overschrijding van de LTV grens zal direct leiden tot een zogenaamde “cash sweep” hetgeen betekent dat het fonds “vrije cash” zal moeten aanwenden voor aflossing. Per balansdatum bedroeg de LTV van de lening 29,9%.

#### *Hypothecaire lening ABN AMRO / Deutsche bank*

Op 15 februari 2018 werd een aanvulling op de bestaande faciliteit getekend. De jaarlijks verschuldigde rente-opslag boven de 3-maands EURIBOR over de lening bedraagt 2,15%. De EURIBOR rente voor zover deze negatief is wordt niet doorgegeven aan het fonds. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

De aflossingen belopen 1,75% over de hoofdsom per 1 juli 2017 (€ 77,2 miljoen) in het eerste jaar oplopend tot 2,25% in het laatste jaar (gemiddeld 2,0% per jaar). Gedurende 2020 beliep de aflossing 1,95%.

Per 28 juni 2022 loopt de financieringsovereenkomst af. In juni 2020 is de swap met Deutsche Bank (€ 32,5 miljoen nominaal) die de rente afdekte tot en met juni 2025 afgerekend. De afkoopwaarde bedroeg € 4,2 miljoen.

Op 1 januari 2020 bedroeg de lening € 73,7 miljoen en per 31 december 2020 bedroeg de lening € 14,4 miljoen. De hoofdsom van de lening bedraagt € 84,0 miljoen.

#### *Hypothecaire lening ING*

Per 1 juli 2017 is een nieuwe vijfjarige leningsovereenkomst aangegaan tot 1 juli 2022. De jaarlijks verschuldigde rente bedraagt 2,23 % voor vijf jaar vast. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

De aflossing bedraagt 1,0% in het eerste jaar oplopend tot 3,0% in het laatste jaar (gemiddeld 2% per jaar). Gedurende 2020 beliep de aflossing 2,2%.

Op 1 januari 2020 bedroeg de lening € 47,9 miljoen en per 31 december 2020 bedroeg de lening € 9,5 miljoen. De hoofdsom van de lening bedraagt € 50,5 miljoen.

#### *Convenanten*

Het fonds is met de banken de volgende convenanten overeengekomen waarvan de belangrijkste hieronder zijn toegelicht.

#### *LTV ratio's*

De LTV is berekend op basis van waardering k.k. en de hypotheekschuld per 31 december 2020. De hypotheekschuld is als volgt berekend: stand per 1 januari (€ 209,7 miljoen) plus opgenomen in verslagjaar (€ 5,0 miljoen) minus aflossingen verslagjaar (€ 176,1 miljoen) is € 38,6 miljoen. Met de banken is een maximale LTV overeengekomen. De huidige LTV van de desbetreffende leningen ligt tussen de 29,9% en 39,6% en

daarmee ruim onder de overeengekomen bovengrenzen die liggen tussen de 66% en 67%. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt dat in geval de LTV dicht in de buurt komt van de bovengrens er geen uitkeringen aan participanten meer zullen plaatsvinden maar extra zal worden afgelost op de bankfinancieringen. Ultimo boekjaar wordt derhalve aan de convenanten voldaan.

#### *Rente en aflossing*

De effectieve rente in 2020 bedraagt 3,9%. De aflossingen beginnen afhankelijk van de afspraken per bank op 1,0% het eerste jaar (vanaf juli 2017) en lopen op tot 3,0% in het vijfde jaar. De aflossingen van de totale hypotheekschuld zijn gemiddeld 2,0% per jaar. De Euribor-rente, voor zover deze negatief is, wordt niet doorgegeven aan het fonds. Dit heeft in 2020 geleid tot € 0,6 miljoen additionele rentekosten.

#### *Herfinancieringskosten*

Dit betreft de geactiveerde kosten van de swaption premie, de kosten van het afwikkelen van renteswaps en de arrangementfee's. Deze premie en fee's worden naar rato van de looptijd van de desbetreffende financieringen geamortiseerd.

### 13. Langlopende overige schulden

| (Bedragen in € x 1.000)                              | 31-12-2020    | 31-12-2019    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012 | 6.631         | 8.147         |
| Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015 | 1.628         | 2.011         |
| Perpetuele preferente lening Stichting Spafima       | 28.806        | 28.517        |
|                                                      | <b>37.065</b> | <b>38.675</b> |

Per balansdatum heeft het fonds twee AA-leningen uitstaan: de AA-lening 2012 en de AA-lening 2015.

#### *AA-Lening 2012*

Het fonds heeft op 22 augustus 2012 met een economische ingangsdatum van 1 augustus 2012 een achtergestelde aflossende lening (AA-lening 2012) van € 17,0 miljoen ontvangen van Stichting Administratiekantoor AA-lening (hierna: de verstrekker).

Over de lening is 7% 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. Ultimo 2020 vond een aflossing plaats van € 1,5 miljoen van de hoofdsom. Per balansdatum is totaal € 10,8 miljoen van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost. 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 tegen de dan vastgestelde waarde van de participaties.

Het verloop van de AA-lening 2012 is als volgt:

| (Bedragen in € x 1.000)             | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari                 | 8.147        | 9.364        |
| Bij: inflatie                       | 98           | 290          |
| Intrekkingen                        | -            | -            |
| Af: aflossingsverplichting < 1 jaar | (1.614)      | (1.507)      |
| <b>Stand lening per 31 december</b> | <b>6.631</b> | <b>8.147</b> |

Per 31 december 2021 wordt op basis van de leningdocumentatie € 1,6 miljoen op de AA-lening 2012 afgelost. De aflossing die in 2020 heeft plaatsgevonden was per 31 december 2019 onder de kortlopende schulden opgenomen.

#### AA-Lening 2015

Het fonds heeft op 28 december 2015 een achtergestelde aflossende lening (AA-lening 2015) van € 3,6 miljoen ontvangen van Stichting Administratiekantoor AA-lening 2015 (hierna: de verstrekker).

Over de lening is 5% rente per jaar 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 plaatsvinden van lening naar participaties in het kapitaal tegen de dan vastgestelde waarde van de participaties.

Per 31 december 2021 wordt op basis van de leningdocumentatie € 407 duizend op de AA-lening 2015 afgelost. Deze aflossing is onder de kortlopende schulden opgenomen.

Het verloop van de AA-lening 2015 is als volgt:

| (Bedragen in € x 1.000)             | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari                 | 2.011        | 2.298        |
| Bij: inflatie                       | 24           | 72           |
| Af: aflossingsverplichting < 1 jaar | (407)        | (359)        |
| <b>Stand lening per 31 december</b> | <b>1.628</b> | <b>2.011</b> |

#### Perpetuele preferente lening Stichting Spafima

Het fonds heeft op 22 augustus 2012 (met een economische ingangsdatum van 1 augustus 2012) een achtergestelde perpetuele preferente lening van € 21,5 miljoen ontvangen van Stichting Spafima. Op 7 december 2012 is het beschikbare leningbedrag verhoogd met een deelfaciliteit van € 3,5 miljoen. Op 26 juni 2013 heeft het fonds de € 3,5 miljoen opgenomen.

Over de initiële lening is 1,5% rente per jaar verschuldigd. Over de deelfaciliteit is 1,75% rente per jaar verschuldigd. Daarnaast wordt op de initiële hoofdsom en de deelfaciliteit (indien en voor zover opgenomen) een inflatierente bijgeschreven gebaseerd op de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (alle bestedingen). Betaling van de rente en bijschrijving van de inflatierente vinden achteraf per kwartaal plaats. Er wordt niet afgelost op de perpetuele preferente lening Stichting Spafima.

De lening is achtergesteld ten opzichte van de overige langlopende schulden.

Het verloop van de Perpetuele preferente lening Stichting Spafima is als volgt:

| (Bedragen in € x 1.000)             | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari                 | 28.517        | 27.768        |
| Bij: inflatie                       | 289           | 749           |
| <b>Stand lening per 31 december</b> | <b>28.806</b> | <b>28.517</b> |

## 14. Voorziening latente belastingverplichtingen

| (Bedragen in € x 1.000)         | 2020    | 2019         |
|---------------------------------|---------|--------------|
| Stand voorziening per 1 januari | 7.553   | 6.877        |
| Mutatie                         | (7.553) | 676          |
|                                 | -       | <b>7.553</b> |

Het belang in Supermarkt Vastgoed IIA B.V. is op 28 december 2020 vervreemd als onderdeel van de verkoop aan Jumbo. Daarmee is de uitgestelde belastingverplichting komen te vervallen.

## 15. Fondsvermogen

|                                              | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aantal participaties begin boekjaar          | 100.075        | 100.075        |
| Ingekochte participaties (in boekjaar)       | (926)          | (2.554)        |
| Uitgegeven participaties (in boekjaar)       | 926            | 2.554          |
| <b>Aantal participaties per ind boekjaar</b> | <b>100.075</b> | <b>100.075</b> |

### *Uitgifte- en inkoop van fondsparticipaties*

Ultimo boekjaar zijn 100.075 participaties van nominaal € 1.000 uitgegeven (2019: 100.075).

Het fondsvermogen per participatie bedraagt per 31 december 2020 (na slotuitkering) afgerond € 436 per participatie.

### Fondsvermogen 2019

| (Bedragen * € 1.000)                        | Participatie<br>vermogen | Herwaarderings<br>reserve | Overige<br>reserves | Totaal<br>vermogen |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari 2019                    | 100.075                  | 7.283                     | (7.913)             | 99.445             |
| Inkoop participaties                        | (2.554)                  |                           | (697)               | (3.251)            |
| Uitgifte participaties                      | 2.554                    |                           | 697                 | 3.251              |
| Mutaties in het boekjaar 2019               |                          |                           |                     |                    |
| * Toevoeging herwaarderingsreserve          | -                        | 3.685                     | (3.685)             | -                  |
| * Onttrekking herwaarderingsreserve         |                          | (140)                     | 140                 | -                  |
| * Resultaat boekjaar                        | -                        | -                         | 18.135              | 18.135             |
| * Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar   | -                        | -                         | (4.253)             | (4.253)            |
| * Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar | -                        | -                         | (4.754)             | (4.754)            |
| <b>Stand per 31 december 2019</b>           | <b>100.075</b>           | <b>10.828</b>             | <b>(2.330)</b>      | <b>108.573</b>     |

Er is gedurende het boekjaar geen herwaardering gerealiseerd.

## Fondsvermogen 2020

| (Bedragen * € 1.000)                          | Participatie<br>vermogen | Herwaarderings<br>reserve | Overige<br>reserves | Totaal<br>vermogen |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari 2020                      | 100.075                  | 10.828                    | (2.330)             | 108.573            |
| Inkoop participaties                          | (926)                    |                           | (347)               | (1.273)            |
| Uitgifte participaties                        | 926                      |                           | 347                 | 1.273              |
| Mutaties in het boekjaar 2020                 |                          |                           |                     |                    |
| * Toevoeging herwaarderingsreserve            | -                        | 5.490                     | (5.490)             | -                  |
| * Onttrekking herwaarderingsreserve           |                          | (10.070)                  | 10.070              | -                  |
| * Resultaat boekjaar                          | -                        | -                         | 44.125              | 44.125             |
| * Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar     | -                        | -                         | (4.503)             | (4.503)            |
| * Nog uit te betalen (slot)uitkering boekjaar | -                        | -                         | (104.578)           | (104.578)          |
| <b>Stand per 31 december 2020</b>             | <b>100.075</b>           | <b>6.248</b>              | <b>(62.706)</b>     | <b>43.617</b>      |

Er is gedurende het boekjaar € 10,1 miljoen herwaardering gerealiseerd.

### *Uitgifte- en inkoop van fondsparticipaties*

Ultimo boekjaar zijn 100.075 participaties van nominaal € 1.000 uitgegeven (2019: 100.075).

Het fondsvermogen per participatie bedraagt per 31 december 2020 (na slotuitkering) afgerond € 436 per participatie.

De beheerder stelt voor om over het boekjaar 2020 € 1.090 waarvan € 100 reguliere uitkering en € 990 als gevolg van verkoop aan Jumbo per participatie uit te keren aan de participanten, hetgeen resulteert in een totale uitkering van € 109,1 miljoen. Op respectievelijk 16 juli 2020, 16 oktober 2020, en 14 januari 2021 hebben voorschotuitkeringen plaatsgevonden van telkens € 22,50 per participatie (totaal € 6,8 miljoen). Op 7 januari is € 950 per participatie (€ 95,1 miljoen) uitgekeerd naar aanleiding van de verkoop aan Jumbo. De resterende € 72,50 per participatie (€ 7,2 miljoen) zal na de jaarvergadering (vaststelling van de jaarrekening) in april 2021 worden uitgekeerd. Het resultaat boekjaar van € 44,1 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

## 16. Huurinkomsten

| (Bedragen in € x 1.000) | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten           | 26.330        | 25.613        |
|                         | <b>26.330</b> | <b>25.613</b> |

Ten opzichte van 2019 zijn de huuropbrengsten 2,80 % hoger. Dit wordt veroorzaakt door een investering in 1 pand (koopsom: € 9,4 miljoen) en door de jaarlijkse indexerings van 2,65%. De huurinkomsten zijn gedaald door van een desinvestering van 1 pand (verkoopprijs: € 2,8 miljoen) en de verkoop aan panden aan Jumbo eind december 2020.

De toekomstige minimale huurontvangsten per jaar op basis van de resterende looptijd van de bestaande huurcontracten zijn als volgt:

| (Bedragen in € x 1.000) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-------------------------|------------|------------|
| Niet langer dan 1 jaar  | 8.054      | 26.240     |
| Tussen 1 en 5 jaar      | 32.213     | 104.962    |
| Langer dan 5 jaar       | 11.890     | 71.258     |

## 17. Rente inkomsten

| (Bedragen in € x 1.000) | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten           | 26.330        | 25.613        |
|                         | <b>26.330</b> | <b>25.613</b> |

## 18. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

| (Bedragen in € x 1.000)                       | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Positieve ongerealiseerde waardeveranderingen | 9.307        | 7.671        |
| Negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen | -            | (1.679)      |
|                                               | <b>9.307</b> | <b>5.992</b> |

## 19. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

| (Bedragen in € x 1.000)       | 2020          | 2019     |
|-------------------------------|---------------|----------|
| Opbrengst uit verkopen        | 282.355       | 2.100    |
| Verkoopkosten                 | -             | -        |
| Netto resultaat verkopen      | 282.355       | 2.100    |
| Boekwaarde                    | (265.256)     | (2.100)  |
| Totaal gerealiseerd resultaat | <b>17.099</b> | <b>-</b> |

## 20. Beheerkosten

| (Bedragen in € x 1.000)    | 2020       | 2019       |
|----------------------------|------------|------------|
| Bestuursvergoeding         | 59         | 56         |
| Kosten beheer              | 75         | 75         |
| Vergoeding Raad van Advies | 21         | 21         |
| Administratiekosten        | 224        | 220        |
|                            | <b>379</b> | <b>372</b> |

De bestuursvergoeding betreft de vergoeding aan W.J.M. Linthorst in zijn hoedanigheid als medewerker van Privium welke vergoeding ten laste komt van het fonds.

## 21. Bewaarkosten

| (Bedragen in € x 1.000)         | 2020      | 2019      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Vergoeding bewaarder Intertrust | 27        | 28        |
|                                 | <b>27</b> | <b>28</b> |

## 22. Overige kosten

| (Bedragen in € x 1.000)               | 2020       | 2019       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Accountantskosten                     | 63         | 56         |
| Taxatiekosten vastgoed                | 84         | 75         |
| Agency fee's banken                   | 35         | 55         |
| Kosten doorlopend toezicht AFM en DNB | 32         | 29         |
| Overige adviseurs                     | 29         | 62         |
| Overige kosten                        | 84         | 51         |
|                                       | <b>326</b> | <b>328</b> |

De overige kosten bestaan onder andere uit juridische kosten inzake de aankoop Venray (€ 19,5 duizend), de jaarlijkse erfpachtscanon van het pand Amsterdam Buikslotermeer (€ 5,8 duizend) en overige algemene kosten zoals drukwerk, jaarverslagen ect. De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening.

### Honorarium van de accountant

KPMG Accountants N.V. heeft voor het onderzoek naar de jaarrekening € 63 duizend (2019: € 56 duizend) ten laste gebracht van het fonds, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. Er zijn geen werkzaamheden verricht door het overige KPMG netwerk.

### Lopende kostenfactor

De 'Lopende kostenfactor' betreft de totale kosten van het Fonds in procenten van de gemiddelde participatiewaarde. De gemiddelde intrinsieke waarde van € 760 per participatie is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal berekeningsmomenten van de intrinsieke waarde gedurende het jaar. De totale kosten omvatten alle kosten die in het boekjaar ten laste van het vermogen zijn gebracht, exclusief kosten van transacties van financiële instrumenten, interestkosten en kosten gemaakt door de beheerder.

| (Bedragen in € x 1.000)              | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Beheerkosten (excl kosten beheerder) | 304        | 297        |
| Bewaarkosten                         | 27         | 28         |
| Overige kosten                       | 326        | 328        |
|                                      | <b>658</b> | <b>653</b> |
| Factor                               | 0,86%      | 0,63%      |

## 23. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

| (Bedragen in € x 1.000)                      | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bankfinanciering                             | 8.227         | 8.903         |
| Kosten inzake (gedeeltelijk) aflossing swaps | 4.351         | -             |
| Amortisatie herfinancieringskosten           | 201           | 458           |
| AA-Lening                                    | 922           | 1.261         |
| Perpetuele prefs Stichting Spafima           | 729           | 1.181         |
|                                              | <b>14.430</b> | <b>11.803</b> |

Als gevolg van het uitoefenen van de koopoptie door Jumbo en contractuele afspraken met Deutsche Bank zijn er voor totaal € 20,4 miljoen swaps afgewikkeld waarvan € 16,1 miljoen ten laste van Jumbo en € 4,4 miljoen ten laste van het fonds.



## 24. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

| (Bedragen in € x 1.000)               | 2020           | 2019       |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| SV IIA                                | 988            | 279        |
| Mutatie voorziening belastinglatentie | (7.553)        | 676        |
|                                       | <b>(6.565)</b> | <b>955</b> |

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 21,7%). De mutatie in de voorziening belastinglatentie wordt voornamelijk veroorzaakt door de uitoefening van de koopoptie door Jumbo als gevolg waarvan de belastinglatentie is vrijgevallen.

| (Bedragen in € x 1.000)                                               | 2020           | 2019       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Resultaat voor belasting                                              | 37.560         | 19.088     |
| Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland | 9.390          | 4.772      |
| Aanpassing belastingtarief latentie                                   | -              | (418)      |
| Correctie vennootschapsbelasting in verband met fiscale status        | (15.955)       | (3.399)    |
| Belastinglast                                                         | <b>(6.565)</b> | <b>955</b> |

Door de verkoop van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. heeft er een correctie vennootschapbelasting plaatsgevonden en is er geen belastinglast meer voor het fonds.

## 25. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### *Uitbreidingsinvesteringen*

Per 31 december 2020 heeft het fonds nog geen uitbreidingsinvesteringen toegezegd met betrekking tot bestaande locaties toegezegd.

### *Transacties met verbonden partijen*

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen het fonds en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met het fonds. Dit betreffen onder meer de relaties tussen het fonds en haar participanten, de beheerder en bewaarders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De contractuele bepalingen met de beheerder en de depositary en de administrateur zijn aangegaan voor onbepaalde tijd.

## 26. Bezoldiging beheerder en bewaarder

De bezoldiging van de beheerder en de bewaarder bedroegen in 2020 respectievelijk € 75 duizend en € 27 duizend (2019: € 75 duizend en € 28 duizend).

Op 31 december 2020 hadden de bestuurders van de Beheerder geen persoonlijke belangen bij het fonds (2019: geen). Leden van de Raad van Advies hadden dat wel (2019: eveneens).

## 27. Personeel

Het fonds zelf heeft geen personeel in dienst (2019: geen). De kosten van de Raad van Advies bedragen € 21 duizend per jaar (2019: € 21 duizend). De vergoeding die de heer Linthorst vanuit Privium ontvangt bedraagt € 59 duizend per jaar (2019: € 56 duizend) en wordt ten laste gebracht van het fonds. Deze vergoedingen zijn verantwoord onder Vergoeding bestuur / Raad van Advies. Er zijn geen variabele beloningen (bonussen) van toepassing op het fonds.

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer.

| (Bedragen in € x 1.000)                 | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Vergoeding bestuur / Raad van Advies    | 80         | 77         |
| Kosten beheerder                        | 75         | 75         |
| RCP Asset Management B.V.               | 146        | 144        |
| Capital Support Corporate Services B.V. | 78         | 77         |
| <b>Totaal</b>                           | <b>380</b> | <b>372</b> |

## 2.5 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

Het fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft het fonds een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het fonds te beperken. Het fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

### Afgeleide Financiële instrumenten

Supermarkt Vastgoed heeft in totaal twee renteswaps afgesloten. De totale hoofdsom van de swaps is op balansdatum € 21,7 miljoen en zet het variabele tarief om in een vaste rente van ca 5% effectief. Op balansdatum was de totale negatieve waarde van deze renteswaps € 2,5 miljoen (2019: € 22,3 miljoen). Het fonds had de verplichting de swap van Deutsche Bank af te kopen in juni 2020 voor afloop van de lening in juni 2022. De afkoopwaarde van deze swap bedroeg € 4,2 miljoen. De negatieve waarde van de swap van Rabobank en ABN AMRO bedroegen per balansdatum respectievelijk € 2,3 miljoen en € 0,2 miljoen (2019: € 17,4 miljoen en € 0,8 miljoen). Voor deze renteswaps wordt conform Titel 9 BW 2 gekozen voor de kostprijsvariant van hedge-accounting en daardoor op aanschafprijs gewaardeerd, zijnde nihil (2019: nihil).

### Kredietrisico

De vorderingen uit hoofde van handelsdebiteuren van € 38,6 miljoen (2019: € 25,6 miljoen) is vrijwel geheel geconcentreerd bij ING. De Vordering op ING vanwege een dubbele afboeking door de bank bedraagt € 37,4 miljoen. Een bedrag van € 1,0 miljoen is in escrow gehouden in verband met de verkoop aan Jumbo.

## Renterisico

Het fonds loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. Voor vorderingen en schulden met variabel rentende renteafspraken loopt het fonds risico ten aanzien van toekomstige kasstromen en met betrekking tot vast rentende leningen reële waarde risico. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. Het fonds heeft derhalve als beleid om afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

De stand van de leningen per 31 december 2020 bedroeg € 38,5 miljoen waarvan € 21,8 was afgedekt middels swaps en € 9,5 miljoen door middel van een vaste rente tot juni 2022 (de ING lening).

De volgende derivaten zijn in dit kader afgescheiden van het basiscontract (nominale bedragen per 31-12-2020):

- Swaps met ABN AMRO: nominaal bedrag € 10,8 miljoen van september 2020 tot juni 2022;
- Swap met Rabobank: nominaal bedrag € 10,9 miljoen (tot juni 2028).

De swap met ABN AMRO heeft als einddatum juni 2022. Op balansdatum was de negatieve waarde € 0,2 miljoen (2019: € 0,8 miljoen).

De swap met Rabobank loopt langer dan de looptijd van de lening van Rabobank met einddatum juni 2022. Op de einddatum van de lening heeft het fonds een break optie om de swap te liquideren. Rabobank heeft niet het recht om de swap voortijdig (dat wil zeggen voor 27 juni 2028) te liquideren. In geval de swap vanaf juni 2020 een negatieve waarde heeft dient deze negatieve waarde bij de lening te worden opgeteld bij de berekening van de Loan to Value (LTV) waarbij de eerste € 5,6 miljoen niet wordt meegerekend. Per balansdatum bedroeg de negatieve waarde van de swap € 2,3 miljoen (2019: € 17,4 miljoen).

De swaps bieden de mogelijkheid om de variabele rente van de betreffende langlopende leningen (zie noot 9) voor bepaalde tijd te fixeren. De effectieve rente die het fonds betaalde in 2020 is circa 3,9%.

## Liquiditeitsrisico

Het fonds bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. De beheerder ziet erop toe dat voor het fonds steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Het fonds loopt geen significante liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, te weten renteswaps. Renteswaps zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel- rentende leningen. Participanten kunnen tussentijds niet in- of uittreden en het fonds loopt uit hoofde daarvan derhalve geen liquiditeitsrisico.

## Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder de vlottende activa en de kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de langlopende schulden aan banken - zoals opgenomen onder noot 11 - benadert de boekwaarde.

De reële waarde van de overige schulden - zoals opgenomen onder noot 12 - benadert de boekwaarde met uitzondering van de perpetuele preferente lening Stichting Spafima. De reële waarde van perpetuele preferente lening Stichting Spafima bedraagt ultimo 2020 € 8,0 miljoen (2019: € 7,9 miljoen). De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 7,5%.

## 2.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Als gevolg van de verkoop van panden aan Jumbo is er hernieuwd belangstelling onder beleggers ontstaan voor de resterende vastgoedportefeuille (41 panden) van het fonds. Een aantal partijen hebben zich bij het fonds gemeld met concrete voorstellen om de portefeuille te fuseren dan wel te verkopen. De beheerder beoordeelt samen met de Raad van Advies de voorliggende proposities en zal aan de hand daarvan verder actie ondernemen. Te gelegener tijd, naar verwachting tijdens de jaarvergadering op 20 april 2021, zal de beheerder verslag doen van de stand van zaken.

Amsterdam, 22 maart 2021

De beheerder,  
Privium Fund Management B.V.

## 3 OVERIGE GEGEVENS

---

### 3.1 STATUTAIRE BEPALINGEN INZAKE RESULTAATBESTEMMING

In artikel 19 van de fondsvoorwaarden is het volgende bepaald omtrent resultaatbestemming.

Het resultaat over een boekjaar zal in beginsel worden uitgekeerd aan de participanten 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. Alle participaties die op het moment van vaststelling van het jaarverslag bestaan delen gelijkelijk in het resultaat over het desbetreffende boekjaar.

De beheerder kan ten laste van het fonds tussentijdse uitkeringen doen.

De betaalbaarstelling van deze uitkeringen aan participanten, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de participanten medegedeeld.

Amsterdam, 22 maart 2021

De beheerder,  
Privium Fund Management B.V.

### 3.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en de Participanten van Supermarkt Vastgoed FGR

#### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening**

##### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Supermarkt Vastgoed FGR (of hierna 'het fonds') gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Supermarkt Vastgoed FGR per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2020;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2020; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

##### ***De basis voor ons oordeel***

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

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

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

### ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

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

- het verslag van de beheerder;
- de overige gegevens;
- het profiel van het fonds;
- meerjaren overzicht;
- kerncijfers op fondsniveau; en
- bijlagen met daarin het portefeuille overzicht en het organogram.

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

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

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

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

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

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### ***Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening***

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

#### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van het fonds;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Amstelveen, 22 maart 2021  
KPMG Accountants N.V.

W.L.L. Paulissen RA

| Nr | Plaats | Adres | Huurder |
|----|--------|-------|---------|
|----|--------|-------|---------|

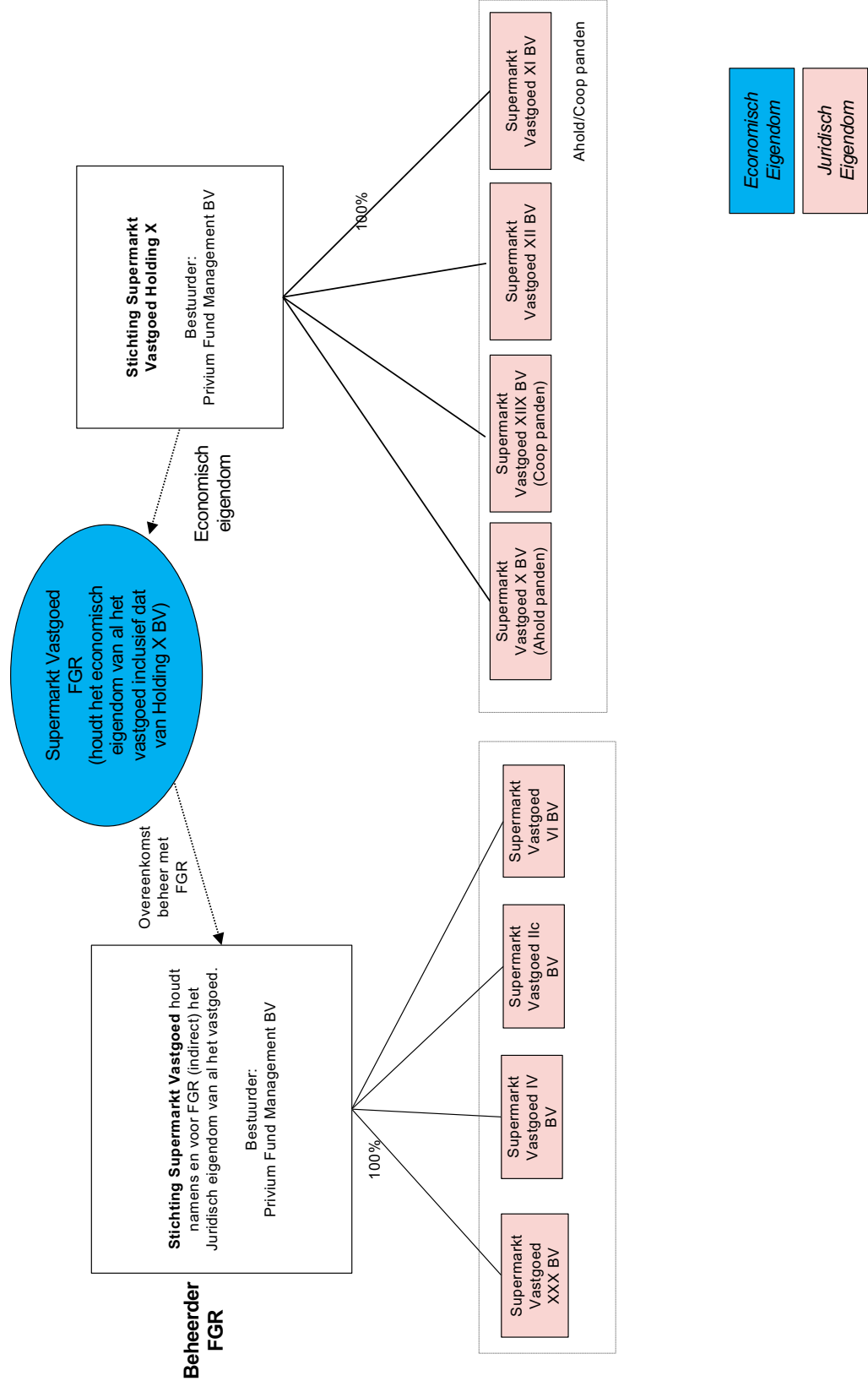
## BIJLAGE I. PORTEFEUILLE OVERZICHT

| Nr | Plaats           | Adres                               | Huurder |
|----|------------------|-------------------------------------|---------|
| 1  | Almelo           | De Gors 21, 27, 29                  | Ahold   |
| 2  | Assen            | De Scharmbarg 107-111               | Ahold   |
| 3  | Beetsterzwaag    | Molenlaan 6a, 8                     | Coop    |
| 4  | Blaricum         | Hooibrug 1                          | Coop    |
| 5  | Bunschoten       | Tuinfluter 1                        | Ahold   |
| 6  | Dedemsvaart      | Markt 69                            | Ahold   |
| 7  | Delden           | De Kolk 1-3, 4-5, 6                 | Ahold   |
| 8  | Dirksland        | Boomvliet 4                         | Coop    |
| 9  | Dokkum           | Koophandel 7                        | Ahold   |
| 10 | Dwingeloo        | Brink 45, 46, 47                    | Ahold   |
| 11 | Eefde            | Schurinklaan 16                     | Coop    |
| 12 | Emmer-Compascuum | Runde 101-102                       | Ahold   |
| 13 | Genemuiden       | Klaas Fuitestraat 42                | Ahold   |
| 14 | Gouda            | Vuurdoornlaan 10-12                 | Coop    |
| 15 | Grave            | Hoofschestraat 12, 14, 16, 18       | Ahold   |
| 16 | Haaften          | Dorpshuisstraat 4                   | Coop    |
| 17 | Hasselt          | Hendrik Van Viandenplein 2-4-6      | Ahold   |
| 18 | Havelte          | Dorpstraat 36, 38/ Egginklaan 3, 5  | Ahold   |
| 19 | Hellendoorn      | Dorpsstraat 36-46, 46a, 46b         | Ahold   |
| 20 | Herveld          | Hoofdstraat 128 en Het Dorpsplein 8 | Coop    |
| 21 | Holten           | Dorpsstraat 18-20 en Larenseweg 6   | Coop    |
| 22 | Hoogeveen        | De Weide 28                         | Ahold   |
| 23 | Ijsselmuiden     | Markeresplein 2                     | Ahold   |
| 24 | Kamperland       | Ruiterplaatweg 5                    | Ahold   |
| 25 | Meppel           | Ruskenstuk 2 en 20                  | Ahold   |
| 26 | Nieuw Amsterdam  | Vaart ZZ 50                         | Ahold   |
| 27 | Oldenzaal        | Johanna Van Burenlaan 222           | Ahold   |
| 28 | Onstwedde        | Dorpsstraat 26-28                   | Coop    |
| 29 | Oosterwolde      | Stipeplein 12, 14, 16, 18           | Ahold   |
| 30 | Rolde            | Hoofdstraat 22-30                   | Coop    |
| 31 | Ruinen           | Westerstraat 11, 17                 | Coop    |
| 32 | Ruinerwold       | Havelterweg 3, 5, 7                 | Coop    |
| 33 | Schimmert        | Weidestraat 3                       | Coop    |
| 34 | Siddeburen       | Hoofdweg 164a                       | Ahold   |
| 35 | Ten Boer         | Koopmansplein 10                    | Coop    |
| 36 | Ugchelen         | Molencatelaan 30                    | Ahold   |
| 37 | Waalwijk         | Bloemenoordplein 50                 | Ahold   |
| 38 | Wolvega          | Van Harenstraat 64-66               | Ahold   |
| 39 | Zuidlaren        | De Klencke 47                       | Coop    |
| 40 | Zwartsluis       | Molenstraat 23                      | Coop    |
| 41 | Zwolle           | Forelkolk 108                       | Ahold   |



# BIJLAGE II. ORGANOGRAM

Structuur per 31 december 2020





FONDS VOOR GEMENE REKENING

## SUPERMARKT VASTGOED

Gustav Mahlerplein 3, 1082 MS Postbus  
75926, 1070 AX Amsterdam

Tel: 020 755 9000

Email: [supermarktvastgoed@gmail.com](mailto:supermarktvastgoed@gmail.com)