

**Supermarktfonds Rijswijk CV**  
**Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2021**

**Resultaat**

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 290.963. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande opstelling.

	1-1-2021 / 30-6-2021
	€
Huuropbrengsten	454.956
Exploitatiekosten	-36.873
Beleggingsresultaat uit exploitatie	418.083
Fondskosten	-25.714
Rentebaten en -lasten	-101.406
Beleggingsresultaat *)	290.963
Afschrijvingen	-208.114
Resultaat	82.849

\*) het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 8,5%

**Beleggingsresultaat en winstuitkering**

Het behaalde beleggingsresultaat op jaarbasis is met 8,5% hoger dan de prognose in het Informatiememorandum (8,0%). De huur van de Albert Heijn is per 1 juli op basis van de CBS prijsindex met bijna 1,9% geïndexeerd. Wij verwachten dat het resultaat over het gehele jaar in lijn met de begroting zal liggen.

In de maanden maart en juli zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht van in totaal € 860 per participatie van € 25.000. Het cashrendement van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt 6,9% op jaarbasis en is conform de begroting in het Informatiememorandum. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2021.

Periode	12-6-2018 t/m 31-12-2018	2019	2020	H1 2021
Uitkering	€ 944,69	€ 1.650	€ 835	€ 860
Rendement op jaarbasis	6,6%	6,6%	6,7%	6,9%

**Vastgoedbeheer**

*Commercieel*

De herinrichting van het Bogaardplein waaraan de AH XL ligt is in volle gang en zal later dit jaar worden afgerond. Verschillende gebouwen in de omgeving van het winkelcentrum zijn of gaan binnenkort herontwikkeld/getransformeerd worden. Hetzelfde geldt voor het noordelijk deel van het winkelcentrum De Terp.

De gesprekken met Ahold over de aanpassingen van het entreegebouw zijn weer hervat. Mede omdat beheerder ook Aldi heeft benaderd die serieuze interesse toont om het entreegebouw op de

begane grond tezamen met de naastgelegen Kruidvat-unit in gebruik te nemen. Daarvoor zijn ook gesprekken gestart met de eigenaar van de Kruidvat-unit voor de aankoop. Ahold was positief verrast over deze wending. In eerste aanleg was men sceptisch over de mogelijkheden om het entreegebouw aan te passen en richtte men zich eigenlijk alleen op het onderwerp kostenreductie door huurprijzverlaging. In het huidige plan met een Aldi kan Ahold in absolute zin meters inleveren, waardoor de nominale huursom daalt. Ahold bespreekt deze plannen op dit moment intern om te bepalen wat voor haar de randvoorwaarden zijn om mee te werken aan een dergelijke opgave. Wij hebben ons richting Ahold op het standpunt gesteld dat er in de markt geïnteresseerde alternatieve gebruikers voor haar winkel te vinden zijn en hebben ons daarmee minder afhankelijk gesteld van haar wensen. Met een van die partijen voert beheerder in augustus overleg.

Wel is van belang dat de slagingskans van een en ander op korte termijn duidelijk wordt, omdat zoals eerder gemeld huurder Dikkenboer van de bloemist heeft aangegeven zijn tijdelijke huurovereenkomst te willen verlengen met een periode van vijf jaar waarmee hij huurrechten verkrijgt. Zijn winkelunit is echter nodig in de plannen om daar een nieuwe entree te creëren en we willen een dergelijke verlenging daarom niet toestaan. Het tijdelijk opnieuw verlengen van zijn huurovereenkomst is alleen via de kantonrechter mogelijk. Dit zullen we binnenkort opstarten.

#### *Technisch*

Eerder dit jaar is schade ontstaan aan het metselwerk in de laad- en loszone veroorzaakt door het wegduwen van rijplaten door vrachtwagens in de bocht bij het binnenrijden. Dit wordt opgelost door een verhoogde funderingsband aan te brengen, waardoor de rijplaten niet meer weggedrukt kunnen worden. In overleg met de VvE beheerder is ervoor gekozen geen nieuw metselwerk aan te brengen. Dat heeft op deze plek geen meerwaarde terwijl de kosten in de huidige markt met hoge materiaalkosten werden geraamd op ca. € 60.000.

Tenslotte onderzoekt beheerder samen met de VvE op welke wijze de op handen zijnde vervanging van de CV-gebouwinstallatie het best en meest duurzaam kan worden uitgevoerd. Daarbij wordt ook gedacht aan het per winkelunit aanbrengen van individuele warmtepompen in combinatie met zonnepanelen op het dak. Mede op basis van de Europese klimaatdoelstellingen en steeds strengere financieringsvoorwaarden t.a.v. verduurzaming acht beheerder dit een reële te onderzoeken optie die de waarde van het object ten goede zal komen.

#### *Administratief*

Er zijn geen huurachterstanden.

### **Fondsbeheer**

Geen bijzonderheden

### **Vooruitzichten**

Er worden in de tweede helft van 2021 worden geen bijzonderheden verwacht. Beheerder verwacht daarom dat het uit te keren rendement conform begroting 6,9% zal bedragen.

Amersfoort, 16 juli 2021

De beherend vennoot:

Libertas Investments BV

## Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2021

	1-1-2021/ 30-6-2021	2020
	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengst	454.956	903.120
Exploitatiekosten - onderhoud	-937	-
Exploitatiekosten – zakelijke lasten	-22.287	-39.391
Exploitatielasten	-13.649	-34.600
Totaal beleggingsopbrengsten	418.083	829.129
<b>Fondskosten, rente en afschrijvingen</b>		
Kosten fondsbeheer	13.649	27.114
Algemene fondskosten	12.065	18.631
Rentebaten en –lasten	101.406	201.511
Afschrijvingen	208.114	420.643
Totaal fondskosten, rente en afschrijvingen	-335.234	-667.899
<b>Resultaat</b>	82.849	161.230

**Balans per 30 juni 2021**

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Activa</b>		
Vastgoedobject	12.481.050	12.656.608
Overige vorderingen	27.074	23.666
Immateriële vaste activa	500.515	495.115
Liquide middelen	690.894	701.733
	13.699.533	13.877.122
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen	5.979.568	6.132.361
Langlopende schulden	7.353.000	7.353.000
Kortlopende schulden *)	366.965	391.761
	13.699.533	13.877.122

\*) de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening is opgenomen onder de kortlopende schulden.