

# Halfjaarbericht 2018

## Supermarkt Fonds Nederland C.V.



SUPERMARKT FONDS NEDERLAND IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Kengetallen .....	3
Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over het eerste halfjaar van 2018 .....	4
Halfjaarbericht .....	7
Toelichting op het halfjaarbericht .....	10
Toelichting op de balans .....	14
Toelichting op de onderscheiden .....	20

# Kengetallen

## Supermarkt Fonds Nederland C.V. – Kerncijfers vanaf 2015

		2015*	2016*	2017	HY 2018
Resultaten (x € 1.000)	<b>Noten</b>				
Bruto huuropbrengsten		5.242	5.297	5.106	2.894
Direct beleggingsresultaat		2.438	3.034	2.842	1.651
Indirect beleggingsresultaat		342	1.114	3.005	(130)
Beleggingsresultaat		2.780	4.148	5.847	1.521
Balans (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen	1	86.960	81.930	82.440	83.043
Eigen vermogen		26.320	28.380	31.861	32.268
Vreemd vermogen (Hypothecair)		61.409	54.861	53.500	53.088
Solvabiliteit (in %)	2	29%	34%	37%	38%
Loan-to-value (in %)	3	71%	67%	64%	64%
Uitstaande participaties	4	27.842	27.842	27.842	27.842
Direct beleggingsresultaat per participatie	5	85	101	102	59
Indirect beleggingsresultaat per participatie	5	15	48	108	(4)
Beleggingsresultaat per participatie	5	100	149	210	55
Intrinsieke waarde per participatie (x €1)		945	1.019	1.144	1.159
Uitgekeerd per participatie	6	50	75	85	40
Aantal objecten in het fonds		23	22	21	26
Aantal supermarkten in het fonds		22	21	20	25
Percentage huurinkomsten betreft supermarkten		90%	90%	91%	90%
Bezettingsgraad		97,7%	97,5%	97,6%	96,2%
Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten		5,7	6,4	5,6	4,8

**Noten:**

\* De kengetallen in de kolommen vanaf 2015 zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de reële waarde van het vastgoed.
4. Betreft het aantal uitstaande participaties per jaareinde.
5. Het beleggingsresultaat per participatie is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal participaties aan het begin van het betreffende jaar.
6. Uitkering per participatie is de uitgekeerde uitkering per participatie in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van de participatie op 1 januari van het betreffende boekjaar.

# Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over het eerste halfjaar van 2018

## Inleiding

Dit halfjaarbericht heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018. Per 1 oktober 2010 is Supermarkt Fonds Nederland (voorheen Supermarktfonds IV) ontstaan uit een fusie met Supermarktfonds V en Supermarktfonds VI.

## Stelselwijziging

Als gevolg van het besluit om in 2018 een (her)plaatsing te laten plaatsvinden, waardoor het fonds onder toezicht van de AFM komt en om participanten een reëel beeld te geven van de actuele waarde van de participatie in het kader van de (her)plaatsing is ervoor gekozen de waarderingssystematiek van de vastgoedportefeuille aan te passen. In het verleden werd de portefeuille gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Nu vindt waardering tegen reële waarde plaats. Het effect van deze stelselwijziging in 2017 is eenmalig verwerkt in de (vergelijkende) cijfers, met aanpassing van dat effect op het eigen vermogen en het resultaat. Daarbij is de onderhoudsvoorziening ook vrijgevallen. Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 3.276.652 hoger en is het resultaat over 2016 € 691.491 hoger dan voor de stelselwijziging.

## Resultaat

Het resultaat over het eerste halfjaar van 2018 is € 1.521.049 (H1 2017: € 1.371.826). Een nadere uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar wordt hieronder weergegeven.

	HY 2018	2017	2016
	€'000	€'000	€'000
Direct beleggingsresultaat	1.651	2.842	3.034
Indirect beleggingsresultaat	(130)	3.005	1.114
<b>Resultaat</b>	<b>1.521</b>	<b>5.847</b>	<b>4.148</b>
<b>Per participatie</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Direct beleggingsresultaat	60	102	109
Indirect beleggingsresultaat	(5)	108	40
<b>Resultaat</b>	<b>55</b>	<b>210</b>	<b>149</b>

Als gevolg van de herfinanciering eind 2017 is de rente last met € 0,3 miljoen gedaald over het eerste halfjaar van 2018 vergeleken met dezelfde periode in 2017. Daarnaast is door de verkoop van het object in Roosendaal eind 2017 de huuropbrengst met € 0,1 miljoen gedaald. Daardoor is het direct resultaat met € 0,2 miljoen gestegen ten opzichte van 2017. Het indirecte resultaat in 2018 bestaat uit de ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed van € 0,1 miljoen en de amortisatie van de herfinancieringskosten.

## Financiering

In oktober 2017 is het fonds door Berlin Hyp AG geherfinancierd voor een totaalbedrag van € 55 miljoen, waarvan € 53,5 miljoen direct is verstrekt en € 1,5 miljoen beschikbaar is voor eventuele uitbreidingen in de toekomst. De totaal uitstaande hypothecaire lening bedraagt per 30 juni 2018 € 53,1 miljoen (ultimo 2017: € 53,5 miljoen). Looptijd financiering: 7 jaar (tot 30 oktober 2024). De hypothecaire lening bestaat uit een vast deel van € 45 miljoen, waarover 2,05% rente wordt betaald, en een flexibel deel van € 8,5 miljoen, waarover driemaands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41% rente wordt betaald. De loan-to-value bedraagt in het eerste halfjaar 64%. Sinds 30 januari 2018 wordt € 0,2 miljoen per kwartaal afgelost worden op de financiering; het restant wordt bij afloop van de financiering voldaan.

### Uitkeringen per participatie

Tijdens de jaarvergadering van 26 april 2018 is voorgesteld om in juni 2018 € 40,00 per participatie uit te keren. In de tabel zijn de uitkeringen per participatie met het directe rendement op jaarbasis bij een deelname van € 1.000 weergegeven:

Jaar	Uitgekeerd bedrag	Behaald direct	Uitkering volgens	direct rendement
		rendement	rendementsprognose	volgens
	€	%	mei 2011	rendementsprognose
			€	mei 2011
				%
2010 *	18,50	7,4	-	-
2011	78,00	7,8	78,00	7,8
2012	80,00	8,0	80,00	8,0
2013	82,00	8,2	82,00	8,2
2014 **	42,00	4,2	77,00	7,7
2015	50,00	5,0	80,00	8,0
2016 ***	75,00	7,5	83,00	8,3
2017 ****	85,00	8,5	89,00	8,9
2018 HY *****	40,00	4,0	45,50	4,6
<b>Totaal</b>	<b>550,50</b>	<b>7,1</b>	<b>614,50</b>	<b>7,9</b>

\* Betreft periode van 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010

\*\* Vanaf 2014 heeft de hypothecair financier een hogere aflossing geëist. Deze is gestegen van 0,5% naar 1,5% per jaar over de hoofdsom.

\*\*\* Is inclusief een extra uitkering van € 20,00 naar aanleiding van de verkoop van een object.

\*\*\*\* Is inclusief een extra uitkering van € 20,00 naar aanleiding van de verkoop van een object en de herfinanciering.

\*\*\*\*\* Het uitgekeerd bedrag ziet op het eerste half jaar, en de uitkering volgens de rendementsprognose is daar op aangepast.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2018 bedraagt het eigen vermogen € 32.268.455. Er staan 27.842 participaties uit; de intrinsieke waarde per participatie is € 1.159.

Het verloop van het eigen vermogen in 2017 en 2018 is als volgt:

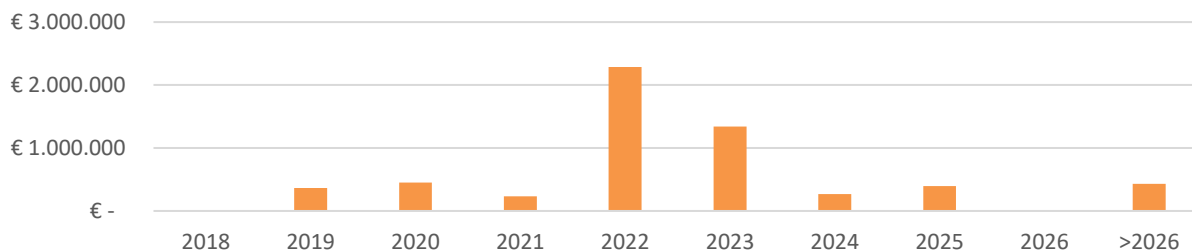
In €	Eigen vermogen	Per participatie
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	<b>28.380.466</b>	<b>1.019</b>
Uitkeringen	(2.366.570)	(85)
Resultaat over 2017	5.847.191	210
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>31.861.087</b>	<b>1.144</b>
Uitkeringen	(1.113.680)	(40)
Resultaat over het eerste halfjaar van 2018	1.521.048	55
<b>Stand per 30 juni 2018</b>	<b>32.268.455</b>	<b>1.159</b>

## Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

### Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven. De grafiek toont de huuropbrengst per expiratiejaar van de gehele portefeuille. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten per 30 juni 2018 is 4,8 jaar (ultimo 2017: 5,6 jaar).

### Huurvervalkalender (10 jaar)



### Bezetting

De bezetting van de portefeuille is licht gedaald, namelijk 96,2% per 30 juni 2018 (ultimo 2017: 97,6%). De bezetting is iets teruggelopen door vertrek van Sam's hairfashion in Oldenzaal. Deze ruimte wordt nu aangeboden aan de Aldi.

### Acquisitie

In De Bilt is per 5 januari 2018 een winkelruimte (ca. 154 m<sup>2</sup>) aangekocht met twee bovengelegen kamers en een magazijnruimte. De aankoop is vanwege strategisch belang gedaan omdat supermarkt Dirk van den Broek de magazijnruimte gebruikt ten behoeve van emballage en opslag. Daarnaast worden in de omgeving ontwikkelingen voorzien, waarvoor een strategische positie noodzakelijk is.

Daarnaast is een aanbetaling gedaan van € 0,5 miljoen voor de aankoop van een portefeuille van € 28,75 miljoen k.k. per 3 juli 2018. De objecten zijn gelegen in Amersfoort, Den Haag, Hollandsche Veld, Gouda en Rotterdam. Het betreft een vijftal supermarkten, waarbij bij Gouda en Amersfoort ook de naastgelegen winkels tot de aankoop behoren en bij Hollandsche Veld behoren een viertal woningen. Het totale verhuurbare winkeloppervlak betreft circa 9.785 m<sup>2</sup> met een huuropbrengst van ruim € 2,0 miljoen per jaar.

### Verkopen

In het eerste halfjaar van 2018 zijn geen object verkocht.

### Vooruitzichten

Op basis van de begroting wordt een direct beleggingsresultaat verwacht van € 3,2 miljoen bij een bruto huuropbrengst van € 5,7 miljoen.

### Herplaatsing

Tijdens de jaarvergadering (april 2017) werd de toekomst van het fonds besproken. Er werd toen besloten dat er in 2018 een (her)plaatsing in gang zou worden gezet, definitief vorm te geven nadat de herfinanciering van het fonds gerealiseerd zou zijn. De herfinanciering kreeg in oktober 2017 zijn beslag; er worden nu voorbereidingen getroffen voor het afgesproken vervolg. Aanmelding van het fonds bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is een belangrijk onderdeel van dit proces, evenals de goedkeuring van het prospectus door die instantie. Uitsluitend met een door de AFM goedgekeurd prospectus kunnen er participaties in het fonds worden geplaatst dan wel worden aangeboden. De reeds hieraan gelieerde kosten zijn als immateriële vaste activa geactiveerd en zullen over vijf jaar worden afgeschreven.

Amsterdam, 30 augustus 2018

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

# Halfjaarbericht

## BALANS PER 30 JUNI 2018

Voor resultaatbestemming		30 jun 2018	31 dec 2017
<b>Activa</b>	<b>noot</b>	€	€
<b>Beleggingen</b>			
Vastgoed	1	83.042.500	82.440.000
<b>Vorderingen</b>			
Overige vorderingen en overlopende activa	2	832.883	280.158
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	3	46.466	-
Liquide middelen	4	1.514.354	3.526.057
		<b>85.436.203</b>	<b>86.246.215</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	5		
Kapitaal		27.842.000	27.842.000
Herwaarderingsreserve		6.288.439	6.288.439
Overige reserve		11.943.989	6.096.798
Resultaat van de verslagperiode		1.521.048	5.847.191
Uitkeringen		(15.327.021)	(14.213.341)
		<b>32.268.455</b>	<b>31.861.087</b>
<b>Langlopende schulden</b>	6	51.655.184	52.007.714
<b>Kortlopende schulden</b>	7	1.512.564	2.377.414
		<b>85.436.203</b>	<b>86.246.215</b>

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2018

		2018	2017
		€	€
	<b>noot</b>		
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Huuropbrengsten en overige opbrengsten	10	2.894.434	2.988.984
Exploitatielasten	11	(420.322)	(456.651)
		<b>2.474.112</b>	<b>2.532.333</b>
<b>Waardeveranderingen</b>			
Gerealiseerde waardeveranderingen	12	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	13	(58.844)	-
		<b>(58.844)</b>	<b>-</b>
<b>Som van de opbrengsten (uit beleggingen)</b>		<b>2.415.268</b>	<b>2.532.333</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Beheerkosten	14	229.002	235.000
Fondskosten	15	66.882	40.210
Afschrijvingskosten	16	725	-
Rentebaten en –lasten	17	597.610	885.297
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>894.219</b>	<b>1.160.507</b>
<b>Resultaat</b>		<b>1.521.049</b>	<b>1.371.826</b>



## KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2018

Volgens indirecte methode		2018	2017
	noot	€	€
<b>Resultaat</b>		<b>1.521.049</b>	<b>1.371.826</b>
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1, 13	58.844	-
Verkoopresultaat	11	-	-
Amortisatie/afschrijvingen	16, 17	725	-
Mutatie vorderingen en overlopende activa	2	(552.725)	122.623
Mutatie kortlopende schulden	7	(864.851)	(59.800)
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>163.042</b>	<b>1.434.649</b>
Investeringsactiviteiten			
Investeringen	1	(661.344)	-
Desinvesteringen	6	-	-
Verkoop van beleggingen	6	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(661.344)</b>	<b>-</b>
Financieringsactiviteiten			
Aflossing leningen	6	(412.500)	(476.622)
Geactiveerde financieringskosten		(9.928)	-
Amortisatie financieringskosten		69.898	-
Geactiveerde emissiekosten		(47.191)	-
Uitkering aan participanten	5	(1.113.680)	(904.865)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(1.513.401)</b>	<b>(1.381.487)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>(2.011.703)</b>	<b>53.162</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		3.526.057	2.558.909
Geldmiddelen per 30 juni		1.514.354	2.652.900
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>3</b>	<b>(2.011.703)</b>	<b>53.162</b>

# Toelichting op het halfjaarbericht

## Algemeen

### *Oprichting vennootschap*

Op 12 oktober 2015 is Supermarkt Fonds Nederland C.V. opgericht. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65558561. Deze heeft alle activiteiten tegen boekwaarde overgenomen van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland. De Maatschap is aansluitend beëindigd.

De beheerder van de Maatschap was de te Amsterdam gevestigde vennootschap Annexum Beheer B.V. In de C.V. is Annexum Beheer B.V. beherend venoot, met een vergelijkbare rol. Omdat bij een C.V. een beherend venoot ook, net als een stille venoot, winstrecht moet hebben, is dat winstrecht voor de beherend venoot beperkt tot € 500; derhalve is er in materiële zin sprake van een vergelijkbare situatie.

De participanten zijn in basis gelijk gebleven.

In de maatschap waren drie bestuurders benoemd. In de C.V. vormden deze personen de Raad van Advies. Dit geeft wezenlijk geen andere situatie van de C.V. ten opzichte van de Maatschap.

- De heer J.A. Blokland, voorzitter;
- De heer drs. T. Liebe, secretaris;
- De heer L.A. Bouter, penningmeester;

Kort na de jaarvergadering van 2017 is de heer L.A. Bouter spijtig genoeg overleden. Daarnaast zijn beide resterende leden van de Raad van Advies ten tijde van de jaarvergadering 2018 per 26 april 2018 afgetreden. Nieuwe leden moeten na selectie en vóór benoeming door de vergadering expliciet door de AFM worden goedgekeurd.

Bewaarders zijn de te Amsterdam gevestigde Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, Stichting Supermarkt Fonds Nederland V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van deze stichtingen gevormd door SGG Custody B.V. en SGG Financial Services B.V., beide gevestigd te Amsterdam.

### *Doel*

Het doel van het fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in een vastgoedportefeuille bestaande uit supermarktpanden, diverse winkels en een bovenwoning in Nederland, en verder het (laten) verrichten van al die werkzaamheden die tot die belegging dienstig of bevorderlijk kunnen zijn. Het vermogen van de C.V. is voor rekening en risico van de participanten naar evenredigheid van de inbreng ter zake van ieders participatie. Alle inkomsten en uitgaven die voortvloeien uit of verband houden met het vermogen van de C.V. en de belegging daarvan, komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten naar evenredigheid van ieders participatie.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Stelselwijziging

Als gevolg van het besluit om in 2018 een (her)plaatsing te laten plaatsvinden, waardoor het fonds onder toezicht van de AFM komt en om participanten een reëel beeld te geven van de actuele waarde van de participatie in het kader van de (her)plaatsing is er voor gekozen de waarderingssystematiek van de vastgoedportefeuille aan te passen. In het verleden werd de portefeuille gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Nu vindt waardering tegen reële waarde plaats. Het effect van deze stelselwijziging is eenmalig verwerkt in de (vergelijkende) cijfers met aanpassing van dat effect op het eigen vermogen en het resultaat. Voor het effect van deze stelselwijziging wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balanspost. Daarbij is de onderhoudsvoorziening ook vrijgevallen.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 3.276.652 hoger (ultimo 2015: € 2.585.161 hoger) en is het resultaat over 2016 € 691.491 hoger dan voor de stelselwijziging.

### Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn eveneens aangepast als gevolg van de stelselwijziging. Daarnaast kunnen de vergelijkende cijfers anders zijn gerubriceerd om daarmee de vergelijkbaarheid in de jaarrekening te bevorderen.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen zowel de Raad van Advies als de beheerder van de C.V. zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de beleggingen in vastgoed (incl. waardeverminderingen). De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### *Beleggingen in vastgoed*

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De extern uitgevoerde taxaties maken gewoonlijk gebruik van de huurwaardekapitalisatiemethode, ondersteund door de DCF-methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuurverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. Bij de DCF-methode vindt de waardering plaats tegen de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud, incentives en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de posten van de balans, zie noot 1.Vastgoed.

Ongerealiseerde waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord. Voor deze ongerealiseerde waardeveranderingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. De dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de overige reserves.

### *Vorderingen en overlopende activa*

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### *Immateriële vaste activa*

Onder immateriële vaste activa zijn de begeleidingskosten voor de emissie opgenomen. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

### *Langlopende schulden*

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### *Resultaatbepaling*

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

### *Belastingen*

Supermarkt Fonds Nederland C.V. is voor fiscale doeleinden transparant, aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat het fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden de activa, passiva en resultaten van de C.V. pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor "het inkomen uit sparen en beleggen" (Box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van de belegging heeft de beheerder een invulinstructie opgesteld die separaat is bijgevoegd.

Ook voor vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de C.V. pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

# Toelichting op de balans

## 1. Vastgoed

De samenstelling van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Totaal
	€	€	€
<b>Boekwaarde per 1 januari 2017</b>	<b>81.930.000</b>	-	<b>81.930.000</b>
Investeringen	-	-	-
Verkoop Roosendaal	(2.517.505)	-	(2.517.505)
Gerealiseerde waardeverandering	167.505	-	167.505
Ongerealiseerde waardeverandering	2.860.000	-	2.860.000
<b>Boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>82.440.000</b>	-	<b>82.440.000</b>
Investeringen	602.500	58.844	661.344
Verkopen	-	-	-
Gerealiseerde waardeverandering	-	-	-
Ongerealiseerde waardeverandering	-	(58.844)	(58.844)
<b>Boekwaarde per 30 juni 2018</b>	<b>83.042.500</b>	-	<b>83.042.500</b>

De boekwaarde van het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde. Per 31 december 2017 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE. Als gevolg van deze externe waardering heeft er een waardeverandering plaatsgevonden per 31 december 2017. De waarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Er zijn geen significante verschillen in de marktomstandigheden en de huur geweest in de periode na de taxatie, waardoor de waarde van de al aanwezige portefeuille per 30 juni 2018 overeenkomstig de taxatie is vastgesteld en de nieuw aangekochte objecten tegen de aankoopwaarde k.k. opgenomen is. De investering betreft de aankoop van De Bilt per 5 januari 2018.

### Zekerheden

Een bankhypotheek, eerste in rang, groot € 55.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.

## 2. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren	125.154	139.000
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(75.280)	(91.708)
<b>Saldo huurdebiteuren</b>	<b>49.874</b>	<b>47.292</b>
Vooruitbetaalde kosten	759.068	206.073
Overige vorderingen en overlopende activa	23.941	26.793
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>832.883</b>	<b>280.158</b>

De bedragen opgenomen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen een jaar. Onder de vooruitbetaalde kosten is een aanbetaling opgenomen van € 0,5 miljoen voor de aankoop van een portefeuille per 3 juli 2018. De objecten in de portefeuille betreffen supermarkten, aangelegene winkelruimtes en woningen in Amersfoort, Den Haag, Hollandsche Veld, Gouda en Rotterdam.

### 3. Immateriële vaste activa

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Stand per begin boekjaar	-	-
Investeringen	47.191	-
Afschrijvingen	(725)	-
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>46.466</b>	<b>-</b>

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven.

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

### 5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2017 en tot en met 30 juni 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Herwaarderings-reserve	Overige reserve	Resultaat van de verslagperiode	Uitkeringen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	<b>27.842.000</b>	<b>-</b>	<b>5.651.515</b>	<b>3.457.070</b>	<b>(11.846.771)</b>	<b>25.103.814</b>
<i>Invloed stelselwijziging</i>						
Vrijval onderhoudsvoorziening	-	-	899.639	216.491	-	1.116.130
Ongerealiseerde herwaardering	-	2.795.364	(1.109.842)	475.000	-	2.160.522
<b>Saldo stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>2.795.364</b>	<b>(210.203)</b>	<b>691.491</b>	<b>-</b>	<b>3.276.652</b>
<b>Herrekende boekwaarde per 1 januari 2017</b>	<b>27.842.000</b>	<b>2.795.364</b>	<b>5.441.312</b>	<b>4.148.561</b>	<b>(11.846.771)</b>	<b>28.380.466</b>
Verdeling resultaat	-	-	4.148.561	(4.148.561)	-	-
Ongerealiseerde herwaardering	-	3.493.075	(3.493.075)	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	-	(2.366.570)	(2.366.570)
Resultaat boekjaar	-	-	-	5.847.191	-	5.847.191
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>27.842.000</b>	<b>6.288.439</b>	<b>6.096.798</b>	<b>5.847.191</b>	<b>(14.213.341)</b>	<b>31.861.087</b>
	€	€	€	€	€	€
Verdeling resultaat	-	-	5.847.191	(5.847.191)	-	-
Uitkeringen	-	-	-	-	(1.113.680)	(1.113.680)
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.521.048	-	1.521.048
<b>Stand per 30 juni 2018</b>	<b>27.842.000</b>	<b>6.288.439</b>	<b>11.943.989</b>	<b>1.521.048</b>	<b>(15.327.021)</b>	<b>32.268.455</b>

Per 30 juni 2018 bestaat het kapitaal uit 27.842 participaties met elk een intrinsieke waarde van € 1.159 (2017: € 1.144). De nominale waarde per participatie bedraagt € 1.000.

#### Herwaarderingsreserve

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen reële waarde is er met terugwerkende kracht een herwaarderingsreserve gevormd voor de ongerealiseerde waardeveranderingen voor objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingsprijs. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

## 6. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Berlin Hyp	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€
<b>Boekwaarde per 1 januari 2017</b>	<b>52.675.000</b>	<b>(667.286)</b>	<b>52.007.714</b>
Aflossingen	(412.500)	-	(412.500)
Activering financieringskosten	-	(9.928)	(9.928)
Amortisatie financieringskosten		69.898	69.898
Van / (naar) kortlopend deel	-	-	-
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>52.262.500</b>	<b>(607.316)</b>	<b>51.655.184</b>

Afloopkalender hypothecaire schulden:

	per 30 jun 2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	825.000	825.000
Tussen één en vijf jaar	4.125.000	4.125.000
Meer dan vijf jaar	48.137.500	48.550.000
<b>Totaal</b>	<b>53.087.500</b>	<b>53.500.000</b>

De financieringsvoorwaarden van de financiering over de periode vanaf 30 oktober 2017 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Berlin Hyp AG.
Hoofdsom	€ 55.000.000
Tranche A	€ 45.000.000
Tranche B	€ 8.500.000
Tranche C	€ 1.500.000 beschikbaar voor eventuele uitbreidingen in de toekomst
Renteberekening	30/360
Rentepercentage Tranche A	2,05%
Rentepercentage Tranche B & C	3-maands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41%
Looptijd Tranche A, B & C	Van 30 oktober 2017 tot 30 oktober 2024.
Zekerheden	Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 55.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.
Aflossing Tranche A	€ 206.250 per kwartaal voor het eerst op 30 januari 2018. Restant bij afloop financiering
Aflossing Tranche B & C	Bij afloop financiering
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Projected Debt Service Cover	De Projected Debt Service Cover (PDSC) moet ten alle tijden hoger zijn dan 175%. Per 30 april 2018 (de laatst beschikbare IPD datum) is de PDSC 234,1%.
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende de eerste vijf niet hoger te zijn dan 68% van de marktwaarde van de objecten. En de resterende jaren niet hoger van 64%. Per 30 juni 2018 bedraagt de LTV 63,5%.



De financieringsvoorwaarden van de financiering over de periode tot 29 oktober 2017 zijn als volgt te specificeren:

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft tot 29 oktober 2017 de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd. Voor het vastgoed dat tijdens de fusie is ingebracht voor een bedrag van € 71.375.000 is een financiering afgesloten met een hoofdsom van € 50.000.000, bestaande uit drie geldleningen. De looptijd van de leningen was zeven jaar. Voor de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening was zeven jaar. Alle vier de geldleningen van Syntrus Achmea Vastgoed B.V. zijn afgelopen in 2017.

Op 31 maart 2016 liepen de rentevaste periodes van drie leningen (geldlening 1, 2 en 4) af voor het totaalbedrag van circa € 42,2 miljoen. De beheerder heeft in overleg met de Raad van Advies de keuze gemaakt om de rentevaste periode te verlengen tot 1 oktober 2017 tegen een vast rentetarief van 2,85% op jaarbasis.

## 7. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste één jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2018	31-12-2017
	€	€
Af te lossen hypothecaire lening	825.000	825.000
Crediteuren	8.697	127.981
Te betalen rente	193.168	189.766
Vooruitontvangen huur/servicekosten	48.784	900.720
Omzetbelasting	242.156	191.913
Waarborgsommen	6.593	8.750
Servicekosten	36.256	14.624
Accountants- en advieskosten	10.002	15.300
Overige kortlopende schulden	141.908	103.360
<b>Stand per balansdatum</b>	<b>1.512.564</b>	<b>2.377.414</b>

## 8. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen van Supermarkt Fonds Nederland zijn:

### Huurcontracten

Supermarkt Fonds Nederland verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

	30-06-2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	7.506.000	5.670.000
Tussen één en vijf jaar	22.012.000	19.636.000
Meer dan vijf jaar	6.788.000	6.348.000
<b>Totaal</b>	<b>36.306.000</b>	<b>31.654.000</b>

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

gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

#### **Voorkeursrecht ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.**

Bij verkoop van het grootste deel van de vastgoedportefeuille (direct of indirect) of onderdelen uit de portefeuille heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., dan wel een aan haar gelieerde onderneming, het recht van eerste koop tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt bij verkoop in onderling overleg bepaald. Indien onderling overleg niet resulteert in een koopprijs zal de koopprijs door twee deskundigen worden bepaald, waarbij één deskundige door de beheerder van het fonds en één deskundige door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

#### **Wet voorkeursrecht Gemeenten Kerkweg 81-85 te Heemskerk**

Voor het pand gelegen aan de Kerkweg 81-85 te Heemskerk is een voorkeursrecht voor de Gemeente Heemskerk gevestigd (op grond van de Wet voorkeursrecht Gemeenten, WvG). Door het vestigen van voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verkrijgen van het pand waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepland worden.

#### **Transacties met gelieerde partijen**

De beheerder van Supermarkt Fonds Nederland had gedurende 2018 geen participaties van Supermarkt Fonds Nederland C.V. in haar bezit.

#### **Beheervergoeding**

Ter vergoeding van haar werkzaamheden voor Supermarkt Fonds Nederland (niet zijnde vastgoedmanagement) brengt de beheerder een beheervergoeding in rekening van 0,50% van de inbrengwaarde van het vastgoed (exclusief btw), jaarlijks geïndexeerd, dat per kwartaal vooraf in rekening wordt gebracht. Indien er nieuwe objecten worden aangekocht, wordt 0,50% van de aankoopprijs + aankoopkosten van deze objecten (exclusief btw) in rekening gebracht en in het jaar na aankoop wordt de vergoeding jaarlijks geïndexeerd. De beheervergoeding over 2018 bedraagt naar verwachting € 463.336 (ultimo 2017: € 462.503).

#### **Vastgoedmanagementvergoeding**

Voor het vastgoedmanagement bestaande uit commercieel, administratief en technisch management brengt de beheerder een jaarlijkse vergoeding in rekening van 3,75% van de te ontvangen huuropbrengsten (exclusief btw). Voor bijzondere verrichtingen is de tariefkaart van Annexum van toepassing (zie website [www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)). De vastgoedmanagementvergoeding over het eerste halfjaar van 2018 bedroeg € 107.496 (ultimo 2017: € 221.257).

#### **Performance fee over enkelvoudig exploitatierendement**

Indien een gemiddeld jaarlijks Enkelvoudig exploitatierendement hoger dan 9,5% is gerealiseerd, bedraagt de Performance fee 20% over dat meerdere. Deze Performance fee wordt pas uitbetaald nadat de Participanten hun inleg en een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de deelnamesom van 9,5% vóór belastingen hebben ontvangen. Het gemiddeld jaarlijks ontvangen enkelvoudig rendement over de deelname som is per 30 juni 2018 9,2% (ultimo 2017: 9,1%).

### Performance fee bij verkoop

Indien bij verkoop van vastgoed in zijn geheel een meeropbrengst wordt gerealiseerd, ontvangt de beheerder een performance fee van 20% (excl. btw) over deze meeropbrengst. De drempelwaarde geeft de bodemwaarde aan waarover de meeropbrengst berekend wordt.

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Fusie -en structureringskosten	Financieringskosten	Drempelwaarde
	€	€	€	€	€
Stand per 1 oktober 2010	71.365.000	-	-	-	71.365.000
Fusie – en structureringskosten	-	-	695.745	125.000	820.745
Investerings 2010	17.575.000	1.797.848	-	68.500	19.441.348
Investerings 2012	47.637	-	-	-	47.637
Investerings 2013	30.000	-	-	-	30.000
Desinvesteringen 2013	(170.548)	-	-	-	(170.548)
Investerings 2014	530.000	-	-	-	530.000
Investerings 2015	318.494	-	-	-	318.494
Desinvestering 2016	(6.129.059)	-	-	-	(6.129.059)
Desinvesteringen 2017	(2.517.505)	-	-	-	(2.517.505)
Investerings 2018	602.500	58.844	-	-	661.344
<b>Eindbalans per 30-06-2018</b>	<b>81.651.519</b>	<b>1.856.692</b>	<b>695.745</b>	<b>193.500</b>	<b>84.397.546</b>

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gerechtigd is tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst van het verkochte vastgoed. Bij de bepaling van de performance fee gaat de beheerder ervan uit dat de vastgoedportefeuille op objectbasis wordt verkocht.

### 9. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is overeenstemming bereikt over de aankoop van een portefeuille met daarin onder andere vijf supermarkten, diverse winkelruimten en enkele woningen. De overdracht heeft plaats gevonden op 3 juli 2018. De objecten zijn gefinancierd met een tijdelijke financiering en hypotheccair. Het fonds is voornemens om middels de herplaatsing in het derde kwartaal deze tijdelijke financiering af te lossen.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

	2018	2017
	€	€
<b>10. Huuropbrengsten en overige opbrengsten</b>		
Huuropbrengst	2.894.434	2.988.984
Overige opbrengsten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.894.434</b>	<b>2.988.984</b>
<b>11. Exploitatielasten</b>		
Vastgoedmanagementvergoeding	107.496	115.476
Verhuurmutatiekosten *)	9.328	7.507
Dagelijks en groot onderhoud	159.111	109.491
Zakelijke lasten	99.727	81.105
Verzekeringen	7.173	10.819
Huurderving	(16.428)	27.911
Taxatiekosten	-	-
Bijdragen Vereniging van Eigenaren	33.597	32.815
Overige exploitatielasten	20.318	71.527
<b>Totaal</b>	<b>420.322</b>	<b>456.651</b>
<b>12. Gerealiseerde waardeveranderingen</b>		
Verkoopprijs	-	-
Historische kostprijs	-	-
Verkoopwinst	-	-
Verkoop -en overige transactiekosten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>13. Ongerealiseerde waardeveranderingen</b>	(58.844)	-
Ongerealiseerde waardeverandering	<b>(58.844)</b>	-
<b>14. Beheerkosten</b>		
Beheerkosten	<b>229.002</b>	<b>235.000</b>

\*) Verhuurmutatiekosten (indien van toepassing) worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In verhuurmutatiekosten is een bedrag inbegrepen van € 9.328 (2017: € 7.507) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

	2018	2017
	€	€
<b>15. Fondskosten</b>		
Accountantskosten *)	5.502	5.502
Fiscale advieskosten	2.325	2.300
Overige advieskosten	11.531	2.950
Bestuurskosten	12.500	7.500
Kosten bewaarder	4.502	3.752
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	19.200	18.000
Overige algemene kosten	11.322	206
<b>Totaal</b>	<b>66.882</b>	<b>40.210</b>

\*) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening.

### 16. Afschrijvingskosten

	2018	2017
	€	€
Geactiveerde emissiekosten	725	-
<b>Totaal</b>	<b>725</b>	<b>-</b>

### 17. Rentebaten -en lasten

	2018	2017
	€	€
Diverse bankkosten	(323)	(19)
Rentebaten	-	4
Amortisatie financieringskosten	(69.898)	-
Rentelasten hypotheek	(527.389)	(885.282)
<b>Totaal</b>	<b>(597.610)</b>	<b>(885.297)</b>

### Overige informatie

#### Personeel

Supermarkt Fonds Nederland C.V. heeft geen personeel in dienst (ultimo 2017: 0).

### Ondertekening van het halfjaarbericht

Amsterdam, 30 augustus 2018

De directie:  
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

**ANNEXUM**

Strawinskylaan 485  
(World Trade Center, G-Toren)  
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01  
Fax: 020 572 01 02  
[info@annexum.nl](mailto:info@annexum.nl)  
[www.annexum.nl](http://www.annexum.nl)

