

ANNEXUM

# SUPERMARKT FONDS NEDERLAND C.V.

JAARRAPPORT 2015

**Beheerder**

Annexum Beheer B.V.  
WTC,G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

**Bewaarders**

St.Supermarkt Fonds Nederland IV,  
St.Supermarkt Fonds Nederland V en  
Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI.  
Claude Debussylaan 24  
1082 MD Amsterdam

**Beherend Venoot**

Supermarkt Fonds Nederland  
Beheer B.V.  
WTC,G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

<b>Jaarrapport 2015</b>	<b>3</b>
Verslag van het bestuur en de beheerder	4
Jaarrekening	10
Balans per 31 december 2015	11
Winst- en verliesrekening	12
Kasstroomoverzicht	13
Toelichting op de jaarrekening	14
Overige gegevens	26

- Verslag van de Raad van Advies en de beheerder
- Jaarrekening
- Overige gegevens

## **Algemeen**

Dit jaarrapport heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Per 1 oktober 2010 is Supermarkt Fonds Nederland (voorheen Supermarktfonds IV) ontstaan uit een fusie met Supermarktfonds V en Supermarktfonds VI.

## **Doelstelling**

De doelstelling van Supermarkt Fonds Nederland is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico. De beheerder tracht de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk verhuurd te houden, enerzijds door een goede relatie te onderhouden met de huurders, anderzijds door creatief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de participanten is het fonds gefinancierd met hypothecaire leningen. Door een actief financierings- en looptijdenbeleid tracht de beheerder de financieringslasten en -risico's zoveel mogelijk te beperken.

## **Juridische structuur**

De omzetting van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland naar een commanditaire vennootschap (C.V) heeft plaats gevonden. Op 12 oktober 2015 is de omzetting geëffectueerd en is de naam van het fonds gewijzigd in Supermarkt Fonds Nederland C.V. Zoals bekend worden alle huidige activiteiten van de Maatschap door Supermarkt Fonds Nederland C.V. voortgezet, de stichtingen zijn nog steeds juridische eigenaar van het vastgoed en Annexum voert het beheer uit. De aangepaste "overeenkomst van bewaring" alsmede de nieuwe C.V. overeenkomst Supermarkt Fonds Nederland C.V. treft u aan op myAnnexum.

## **Bestuur/ Raad van Advies**

Door de nieuwe structuur heeft Supermarkt Fonds Nederland C.V. geen bestuur meer, maar een Raad van Advies, welke dezelfde rol heeft als het bestuur voorheen.

De samenstelling van de Raad van Advies bestaat uit de heren J.A. Blokland (voorzitter), drs. T. Liebe (secretaris) en L.A. Bouter (penningmeester). De benoeming van de Raad van Advies en het rooster van aftreden is het zelfde gebleven zoals bevestigd op 6 april 2011, tijdens de eerste jaarvergadering.

Tijdens de jaarvergadering van 30 april 2015, conform art. 7 lid 5 van de maatschap-overeenkomst, was de heer mr. C. van Lookeren Campagne aftredend. Hij heeft aangegeven, niet beschikbaar te zijn voor een nieuwe bestuurstermijn. Het bestuur heeft de heer J.A. Blokland voorgedragen voor het voorzitterschap. Eerder was de heer Blokland bestuursvoorzitter van Supermarktfonds V, waarvan de beleggingsportefeuille opging in het grote geheel van Supermarkt Fonds Nederland. Tijdens de jaarvergadering van 30 april 2015 zijn de aanwezigen akkoord gegaan met de benoeming van de heer J.A. Blokland als voorzitter.

Het bestuur heeft op 5 maart 2015 vergaderd ter voorbereiding op de jaarvergadering. Daarnaast heeft het bestuur op 26 augustus 2015 vergaderd over onder andere de uitkomsten van de taxatie en de voortgang van de wijziging van de juridische structuur van het fonds. Op 25 november 2015 heeft de Raad van Advies vergaderd over de begroting 2016, de uitkering in december 2015 en over de (her-) financiering.

## Resultaat

Het resultaat over de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 bedraagt € 1.017.339 positief (2014: € 1.967.040 positief). Per participatie bedraagt daarmee het resultaat over 2015 € 36,54 positief (2014 € 70,65 positief).

Voornaamste oorzaken voor het hogere resultaat ten opzicht van 2014 zijn:

- 1) Bijzondere waardevermindering van € 988.000 (2014: € 0)
- 2) Hogere exploitatielasten, € 1.075.889 (2014: € 956.838) door huurders mutatiekosten
- 3) Lagere rente, € 2.361.683 (2014: € 2.464.631) door aflossing en lagere rente
- 4) Lagere afschrijvingskosten, € 315.024 (2014: € 376.878) door lagere afschrijvingen voor immateriële en materiële vaste activa

## Eigen vermogen

Supermarkt Fonds Nederland heeft een kapitaal van € 27.842.000. Bestaande uit 27.842 participaties van nominaal € 1.000. Het totale eigen vermogen per 31 december 2015 was € 23.734.894 (eind 2014: € 24.109.655). Dit resulteert in een intrinsieke waarde van € 852 (eind 2014: € 866) per participatie.

## Cashflow

De gerealiseerde cashflow over het verslagjaar, welke de basis vormt voor de uitkering, is hieronder vanuit het gerealiseerde resultaat schematisch weergegeven:

	2015	2014
	€	€
Resultaat	1.017.339	1.967.040
Bijzondere waardevermindering	998.000	-
Afschrijvingskosten (im)materiële vaste activa	315.024	376.878
Amortisatie financieringskosten	30.837	38.700
Aflossing	(953.244)	(953.244)
Investerings*)	(318.494)	(530.000)
Beschikbare cashflow	<u>1.089.462</u>	<u>899.374</u>

De gerealiseerde cashflow na aflossing en investeringen bedraagt € 1.089.462 een toename van € 190.088 ten opzichte van 2014. Deze toename heeft met name te maken met de lager investeringen ten opzichte van 2014. De beschikbare cashflow per participatie in 2015 komt daarmee uit op € 39,13 (2014: € 32,30).

\*) Ultimo 2015 heeft de uitbetaling van de investeringsbijdrage aan Jumbo (Eindhoven, Biarritzplein) nog niet plaatsgevonden en is deze verplichting opgenomen in de post crediteuren onder de kortlopende schulden. Begin 2016 heeft de daadwerkelijke betaling plaatsgevonden. Ultimo 2014 heeft de uitbetaling van de investeringsverplichting met betrekking tot het object in Geleen nog niet plaatsgevonden en is deze verplichting opgenomen onder de kortlopende schulden. Begin 2015 heeft de daadwerkelijke betaling plaatsgevonden.

## Uitkeringen

Medio juni en december 2015 is er per participatie € 25,00 uitgekeerd. Totaal is daarmee over de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 per participatie € 50,00 uitgekeerd. 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 Rendement %	Uitkering volgens rendements-prognose mei 2011 €	Direct rendement volgens rendements-prognose 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
Totaal		350,50	6,8	397,00	7,9

\* Betreft de periode van 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010.  
\*\* Vanaf 2014 heeft de hypotheccair financier hogere aflossing geëist, waardoor er minder kan worden uitgekeerd.

### Waardering van de portefeuille

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere duurzame waardeverminderingen. In 2015 heeft een bijzondere duurzame waardevermindering plaats gevonden van € 998.000 (2014: € 0) met betrekking tot de winkels (Mitra, Scapino, Vögele en Op is Op) in Heerenveen. Voornaamste reden van deze afwaardering is dat de druk op huuropbrengsten maar ook het faillissement van Scapino en de nieuwe overeenkomst tegen een lagere huur heeft hier aan bijgedragen.

### Financiering

#### Hoofdsom

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd. Met betrekking tot het vastgoed dat tijdens de fusie is ingebracht voor een bedrag van € 71.375.000 is er een financiering afgesloten met een oorspronkelijke hoofdsom van € 50.000.000, bestaande uit 3 geldleningen. De looptijd van de leningen is 7 jaar en eindigen op 1 oktober 2017. Met betrekking tot de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening is 7 jaar en eindigt op 15 december 2017. Bij het verstrekken van de leningen zijn afspraken gemaakt over de hoogte van de financiering in relatie tot te taxeren executiewaardes.

#### Aflossing

DTZ heeft de portefeuille per 30 juni 2015 getaxeed ten behoeve van de financiering door Syntrus Achmea. Alle objecten werden individueel gewaardeerd, met als resultaat een totale geschatte waarde van € 86,1 miljoen, kosten koper. Na formalisatie van de contracten voor de objecten in Barendrecht (Dirk vd Broek) en Eindhoven (Jumbo) stijgt de waarde naar € 87 miljoen, kosten koper. De waarde van de portefeuille is dus met bijna 4% gestegen ten opzichte van de vorige taxatie, twee jaar geleden. De stijging is toe te schrijven aan de kwaliteit van de portefeuille en aan het herstel van de markt. Ook het feit dat het pand in Geleen grotendeels opnieuw is verhuurd, heeft eraan bijgedragen.

Als gevolg van de uitkomsten van de taxatie blijft de aflossing 1,5% per jaar, overeenkomstig de afspraken.

## Rente

In het tweede halfjaar 2015 liep de rentetermijn voor in totaal circa € 42,3 miljoen af. De beheerder heeft deze leningen in eerste instantie tot en met 31 maart 2016 laten verlengen tegen een vast rentetarief van 2,85% op jaarbasis. De beheerder heeft een voorstel ontvangen om de rentevaste periode te verlengen tegen een rentetarief van 2,85%. In het tweede kwartaal van 2016 verwacht de beheerder hier meer duidelijkheid over.

De leningen zijn als volgt gespecificeerd.

	Hoofdsom €	Rente 2015	Aflossing per jaar	Afloopdatum
Geldlening 1	10.000.000	3,0%	1,5%	1 oktober 2017
Geldlening 2	20.000.000	3,6%	1,5%	1 oktober 2017
Geldlening 3	20.000.000	4,0%	1,5%	1 oktober 2017
Geldlening 4	14.500.000	4,3%	1,5%	15 december 2017

## Stand van zaken vastgoedportefeuille

### Algemeen

De vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland is ontstaan uit de samenvoeging van de Supermarktfondsen IV, V en VI. Daarbij zijn er op 15 december 2010 in nauw overleg tussen bestuur en beheerder een zestal supermarkten aangekocht en bestaat de portefeuille per 31 december 2010 uit 22 supermarkten en diverse winkels verspreid over 23 locaties in Nederland.

Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt circa 41.000 m<sup>2</sup>. Bekende huurders zijn Albert Heijn, Gall & Gall, Plus, Dirk van den Broek, Jumbo, EM-Te, Coop, Vomar, Charles Vögele, Aldi, Scapino en Mitra.

### Bezetting

De leegstand in de portefeuille per 31 december 2015 is 2,3% (2014: 1,8%), betreft ca. 945 m<sup>2</sup> en bestaat voor het grootste deel uit de leegstaande winkelunit (820 m<sup>2</sup>) in Geleen en de woning aan de Annastraat te Geleen (124 m<sup>2</sup>) welke is leeggekomen. De winkelruimte is recentelijk aangeboden aan 2 kandidaten. De leegstaande woning heeft geen toegevoegde waarde voor het fonds en zal worden verkocht.

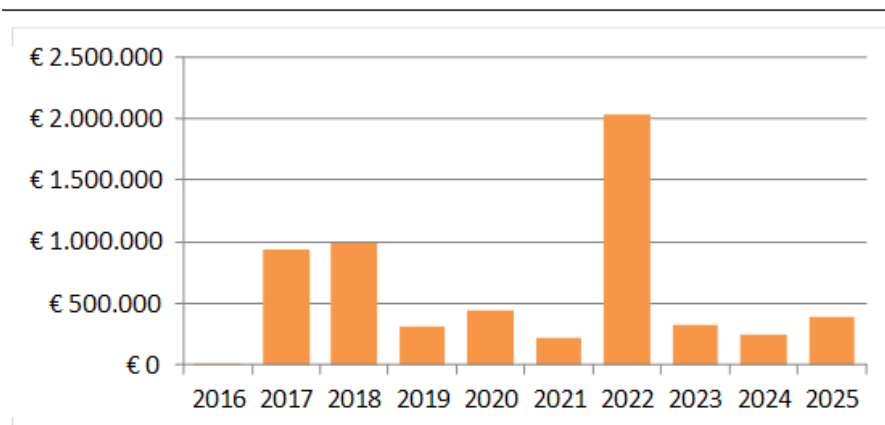
### Expiratiedata van de portefeuille

De gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is 5,7 jaar (eind 2014 : 5,5 jaar). Deze verbetering is grotendeels ingegeven door de verlengde contracten met Jumbo in Eindhoven (verlenging met 15 jaar) en Detailconsult Supermarkten B.V. in Barendrecht (verlenging met 10 jaar).

Beheerder is in overleg met huurder Scapino naar aanleiding van haar faillissement. Momenteel lijkt de overname door Ziengs te slagen, die met een groot deel van de locaties een doorstart willen maken.

### Huurvervalkalender (10 jaar)

Onderstaande grafiek toont de huuropbrengst per expiratiejaar van de gehele portefeuille.



## Bijzonderheden per object c.q. huurder

### *Algemeen*

Voor diverse supermarkten uit de portefeuille van Supermarkt Fonds Nederland heeft de beheerder afgelopen jaar gesprekken gevoerd met supermarktketens betreffende uitbreidingspotentie- en wensen. Hierin wordt zowel de parkeerbehoefte als vastgoed- en exploitatiebehoefte verkend. Het betreft de volgende locaties in de portefeuille; Oosterbeek, Uithuizen, Heemskerk, Hilvarenbeek en Waddinxveen.

### *Heemskerk, Kerkweg en Heerenveen, Burg. Kuperusplein*

Na faillissement Scapino in december 2015 heeft er een doorstart plaatsgevonden. De nieuwe eigenaar van Scapino, Ziengs, heeft 155 van de 160 winkels overgenomen, waaronder die in Heemskerk en Heerenveen. In Heemskerk is een nieuwe overeenkomst afgesloten voor 5 jaar, de huurprijs blijft hetzelfde. In Heerenveen is ook een nieuwe overeenkomst afgesloten, voor 5 jarige met een mogelijkheid tot opzegging door huurder na 3 jaar. Daarnaast is de huurprijs verlaagd met € 20.000,- per jaar. Na het eerste jaar wordt de huurprijs verhoogd met € 5.000,- en na het tweede jaar ook met € 5.000,- per jaar, waarna deze vervolgens jaarlijks wordt geïndexeerd.

### *Barendrecht, Muziekplein*

Huurder Detailconsult Supermarkten B.V. (Dirk van den Broek) heeft inmiddels de overkapping van de laad- en losruimte aan de achterzijde van de supermarkt opgeleverd. De verbouwing is naar tevredenheid verlopen. Tevens is er een nieuwe 10-jarige overeenkomst met huurder afgesloten met ingangsdatum 1 september 2015.

### *Zierikzee, Lange Nobelstraat*

De beheerder heeft bezwaar gemaakt tegen ontwikkeling van een nieuwe supermarktlocatie in de regio (Entree van Nieuwenkerk, 2.000 m2 supermarkt). Het bezwaar is ingediend bij de gemeenteraad en zal ook worden gebruikt in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

### *De Bilt, Hessenweg*

De beheerder is met huurder Dirk van de Broek, de gemeente en overige eigenaren van winkelpanden in de directe omgeving van het eigendom in gesprek over herinrichting van het parkeerterrein en vergroting van de supermarkt. Van enkele varianten vindt toetsing financiële haalbaarheid plaats.

### *Roosendaal, President Kennedylaan*

De beheerder is met huurder Lidl in gesprek over uitbreiding van de winkel en een nieuwe langjarige huurovereenkomst. Van de gemeente zal de grond ten behoeve van de uitbreiding dienen te worden verworven. Naar verwachting zullen in het eerste halfjaar van 2016 de onderhandelingen worden afgerond.



#### *Oosterhout, Markkant*

De uitbreidingswens van de Emté supermarkt is voorgelegd bij het college van B&W te Oosterhout. Hieruit kwamen een aantal condities terug van het college, waaronder het realiseren van extra parkeerplaatsen op gronden van Rijkswaterstaat (RWS). In principe is het college dan akkoord. Er vindt momenteel overleg plaats met RWS om te zien of zij hieraan willen meewerken, waarna een procedure tot bestemmingsplanwijziging in gang gezet zal worden.

#### *Eindhoven, Biarritzplein*

De entree van het complex is geheel verbouwd en in mei 2015 opgeleverd. Tevens is er met huurder Jumbo een nieuwe 15-jarige overeenkomst afgesloten.

#### *Geleen, Annastraat*

Voor de leegstaande unit zijn er gesprekken met een Duitse discounter. De huurovereenkomst voor de woning is middels rechterlijke uitspraak ontbonden en de woning ontruimd. Daar de woning geen toegevoegde waarde heeft voor het fonds, zal deze worden verkocht.

#### *Eindhoven, Roostenlaan*

Albert Heijn heeft de winkel in 2015 vernieuwd naar het laatste concept. De gevel zal in 2016 samen met huurder nog worden aangepakt.

#### **Vooruitzichten**

De beheerder verwacht in het tweede kwartaal van 2016 een nieuw financieringsvoorstel te ontvangen, waarbij een keuze gemaakt moet worden tussen verlengen van de financiering en fixeren van de rente of de rente variabel te houden tot aan einde looptijd financiering. Om deze keuze afgewogen te kunnen maken maakt de beheerder eerst scenario's voor de toekomst van het fonds. Voor 2016 verwacht de beheerder een licht hoger resultaat dan 2015, waarbij de kanttekening gemaakt dient te worden dat bij deze verwachting geen rekening is gehouden met waarderingmutaties.

Amsterdam, 20 april 2016

De Raad van Advies en de beheerder

- Balans per 31 december 2015
- Winst- en verliesrekening over 2015
- Kasstroomoverzicht over 2015
- Toelichting op de jaarrekening

## BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(Voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

	Noot	31-12-2015	31-12-2014
		€	€
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa	1	-	104.362
Materiële vaste activa	2	<u>85.274.478</u>	<u>86.164.646</u>
		85.274.478	86.269.008
<b>Vlottende activa</b>			
Vorderingen en overlopende activa	3	52.592	9.491
Liquide middelen	4	<u>2.599.738</u>	<u>2.989.747</u>
		2.652.330	2.999.238
		<u>87.926.808</u>	<u>89.268.246</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	5		
Kapitaal		27.842.000	27.842.000
Wettelijke reserve		-	104.362
Overige reserve		4.634.176	2.562.774
Resultaat van de verslagperiode		1.017.339	1.967.040
Uitkeringen		<u>(9.758.621)</u>	<u>(8.366.521)</u>
		23.734.894	24.109.655
<b>Voorzieningen</b>	6	899.639	822.992
<b>Langlopende schulden</b>	7	60.471.523	61.393.930
<b>Kortlopende schulden</b>	8	<u>2.820.752</u>	<u>2.941.669</u>
		<u>87.926.808</u>	<u>89.268.246</u>

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

(Bedragen in euro's)

	Noot	01-01-2015/ 31-12-2015 €	01-01-2014/ 31-12-2014 €
<b>Omzet</b>	9	6.318.074	6.308.688
Bijzondere waardevermindering	10	(998.000)	-
<b>Bedrijfslasten</b>			
Beheerkosten	11	490.511	486.216
Fondskosten	12	59.628	57.085
Exploitatielasten	13	1.075.889	956.838
Afschrijvingskosten	14	315.024	376.878
Totaal bedrijfslasten		1.941.052	1.877.017
<b>Bedrijfsresultaat voor rente</b>		3.379.022	4.431.671
Rentebaten en –lasten	15	(2.361.683)	(2.464.631)
<b>Resultaat</b>		1.017.339	1.967.040

## KASSTROOMOVERZICHT OVER 2015

(Volgens indirecte methode)  
(Bedragen in euro's)

	Noot	01-01-2015/ 31-12-2015 €	01-01-2014/ 31-12-2014 €
<b>Bedrijfsresultaat voor rente</b>		3.379.022	4.431.671
Bijzondere waardevermindering	1,10	998.000	
Afschrijvingen/amortisatie	1,2,7,15	345.861	415.578
Mutatie vorderingen en overlopende activa	3	(43.101)	21.649
Mutatie voorzieningen	6	76.647	189.104
Mutatie kortlopende schulden *)	8	109.921	53.264
<b>Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<u>4.866.350</u>	<u>5.111.266</u>
Ontvangen interest		6.099	16.035
Betaalde interest	15	(2.387.114)	(2.485.684)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<u>2.485.335</u>	<u>2.641.617</u>
Investeringen	1,2	(530.000)	-
<b>Kasstroom uit investeringen</b>		<u>(530.000)</u>	<u>-</u>
Aflossing leningen	7	(953.244)	(953.244)
Uitkering aan participanten	5	(1.392.100)	(1.169.364)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>(2.345.344)</u>	<u>(2.122.608)</u>
<b>Nettokasstroom</b>		<u>(390.009)</u>	<u>519.009</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari		2.989.747	2.470.738
Geldmiddelen per 31 december		2.599.738	2.989.747
<b>Toename/ (Afname) geldmiddelen</b>	4	<u>(390.009)</u>	<u>519.009</u>

\*) Zie toelichting pagina 25.

### ALGEMEEN

#### *Oprichting*

Op 12 oktober 2015 is Supermarkt Fonds Nederland C.V. opgericht. Deze heeft alle activiteiten tegen boekwaarde overgenomen van de 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. de beherend vennoot met een vergelijkbare rol. Omdat bij een C.V. een beherend vennoot ook, net als een stille vennoot, winstrecht moet hebben is dat winstrecht voor de beherend vennoot beperkt tot € 500 en derhalve is in materiële zin sprake van een vergelijkbare situatie.

De participanten zijn in basis gelijk gebleven.

In de maatschap waren de hieronder weergegeven drie bestuurders benoemd. In de C.V. vormen deze personen de Raad van Advies. Dit geeft geen wezenlijk andere situatie van de C.V. t.o.v. de Maatschap.

- De heer mr. C. van Lookeren Campagne, voorzitter;
- De heer drs. T. Liebe, secretaris;
- De heer L.A. Bouter, penningmeester.

Aangezien de overname blijkens het voorgaande geen economische betekenis heeft, is het niet gerechtvaardigd om de 'purchase accounting'-methode toe te passen. Immers, de economische realiteit verandert niet voor de overnemende partij. Het toepassen van de 'pooling of interest'-methode is daarom op zijn plaats.

Hiermee wordt voorkomen dat intern gegenereerde goodwill of niet-gerealiseerde waardestijgingen worden opgenomen in de balans van de overnemende partij zonder dat dit is te rechtvaardigen uit hoofde van de economische betekenis van de transactie. Dit wordt in het algemeen niet aanvaardbaar geacht.

Conform RJ 216.503 (fusies en overnames onder gemeenschappelijk leiding) is deze overname verwerkt onder toepassing van de 'pooling of interest'-methode. Hierbij wordt gedaan alsof de overname aan het begin van het jaar heeft plaatsgevonden, en worden de vergelijkende cijfers aangepast.

De overname voldoet aan de voorwaarden ter zake: de overname heeft geen economische betekenis, er zijn geen derden betrokken bij de overname en de activiteiten en het vermogen van de maatschap worden integraal overgenomen door de CV.

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 22 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 VERMOGENSOPSTELLING**

### *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 vermogensopstelling is opgesteld in euro's.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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.

### *Financiële instrumenten*

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. 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 vormt 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 materiële vaste activa (incl. waardeverminderingen) en de voorzieningen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### *Immateriële vaste activa*

Onder immateriële vaste activa zijn de fusie- en structureringskosten voor de samenvoeging van Maatschap Supermarktfonds IV, V en VI opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere duurzame waardevermindering. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

## *Materiële vaste activa*

### *Beleggingen in vastgoed*

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere duurzame waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte economische levensduur is korter dan de technische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling. Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de verwachte marktwaarde van het object aan het einde van de looptijd van het fonds. Indien deze verwachte marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nihil bedragen.

Doordat de vastgoedobjecten gewaardeerd worden op verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere duurzame waardeverminderingen kan er sprake zijn van waarderingonzekerheid onder andere doordat bij deze waardering een aantal schattingen en aannames worden gehanteerd.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### *Bijkomende kosten*

De bijkomende kosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

### *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.

### *Voorzieningen*

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van gebouwen wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

### *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.

### *Valuta risico*

Het valuta risico is voor de vennootschap beperkt aangezien het geen buitenlandse valuta eenheden heeft en derhalve niet onderhevig is aan valuta effecten.

### *Liquiditeitsrisico*

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met evt. beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en impact van de rentelasten.

## GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### *Resultaatbepaling*

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

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

### 1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post immateriële vaste activa is als volgt:

	Fusie- en structurerings- kosten
	€
Boekwaarde per 31 december 2014	104.362
Amortisatie	(104.362)
Boekwaarde per 31 december 2015	-

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 695.745 (2014: € 695.745). Per 31 december 2015 bedroegen de cumulatieve afschrijvingen € 695.745 (2014: € 591.383).

### 2. Materiële vaste activa

De samenstelling van de post materiële vaste activa is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 31 december 2014	85.953.984	1.797.848	(1.587.186)	86.164.646
Investerings	318.494	-	-	318.494
Bijzondere waardevermindering	(998.000)	-	-	(998.000)
Amortisatie 2015	-	-	(210.662)	(210.662)
Boekwaarde per 31 december 2015	85.274.478	1.797.848	(1.797.848)	85.274.478

	2015	2014
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	86.164.646	85.872.375
Investerings	318.494	530.000
Bijzondere waarde vermindering	(998.000)	-
Amortisatie	(210.662)	(237.729)
Boekwaarde per 31 december	85.274.478	86.164.646

De historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedragen resp. € 89.772.478 (2014: € 89.453.984) en € 1.797.848 (2014: € 1.797.848). Per 31 december 2015 bedroegen de cumulatieve afschrijvingen € 1.797.848 (2014: € 1.587.186).

De bijkomende acquisitiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Per 31 december 2015 zijn de acquisitiekosten volledig afgeschreven.

De investering in 2015 betreft een investeringsbijdrage aan Jumbo (Eindhoven, Biarritzplein) in verband met het nieuwe langlopende huurcontract. Begin 2016 heeft de daadwerkelijke betaling plaatsgevonden.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2015 € 50.989.000 (peildatum 1 januari 2014). In 2014 was de WOZ-waarde € 51.295.000 (peildatum 1 januari 2013).

DTZ heeft de portefeuille getaxeerd ten behoeve van de financiering door Syntrus Achmea met peildatum 30 juni 2015. Alle objecten werden individueel gewaardeerd, met als resultaat een totale geschatte waarde van € 86,1 miljoen, kosten koper. Door formalisatie van de contracten voor de objecten in Barendrecht (Dirk vd Broek) en Eindhoven (Jumbo) stijgt de waarde naar € 87 miljoen, kosten koper.

In 2015 heeft een bijzondere duurzame waardevermindering plaats gevonden van € 998.000 (2014: € 0) met betrekking tot de winkels (Mitra, Scapino, Vögele en Op is Op) in Heerenveen. Voornaamste reden van deze afwaardering is dat de druk op huuropbrengsten maar ook het faillissement van Scapino en de nieuwe overeenkomst tegen een lagere huur heeft hier aan bijgedragen. De totale cumulatieve bijzondere waardeverminderingen tot en met 2015 bedragen € 4.488.000 (2014: € 3.500.000).

#### Zekerheden

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 64.500.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed.

### 3. Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Debiteuren	48.566	272
Te ontvangen rente	-	3.559
Vooruitbetaalde kosten	4.026	5.660
	<u>52.592</u>	<u>9.491</u>

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Rekening-courant bank	1.157.472	1.157.449
Spaarrekening *)	1.442.266	1.832.298
	<u>2.599.738</u>	<u>2.989.747</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

\*) Op de spaarrekening wordt een rente vergoed van circa 0,45% (2014: 0,70%).

## 5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige Reserve	Resultaat van de verslagperiode	Uitkeringen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Eindbalans per 31-12-2014	27.842.000	104.362	2.562.774	1.967.040	(8.366.521)	24.109.655
Verdeling resultaat	-	-	1.967.040	(1.967.040)	-	-
Afschrijving oprichtingskosten	-	(104.362)	104.362	-	-	-
Resultaat	-	-	-	1.017.339	-	1.017.339
Uitkeringen	-	-	-	-	(1.392.100)	(1.392.100)
Eindbalans per 31-12-2015	<u>27.842.000</u>	<u>-</u>	<u>4.634.176</u>	<u>1.017.339</u>	<u>(9.758.621)</u>	<u>23.734.894</u>

Per 31 december 2015 bestaat het kapitaal uit 27.842 participaties met elk een intrinsieke waarde van € 852,49 (2014: € 865,95). De nominale waarde per participatie bedraagt € 1.000,-.

## 6. Voorzieningen

Ter egalisatie van uitgaven voor het groot onderhoud van het vastgoed is een voorziening gevormd.

	2015	2014
	€	€
Stand per 1 januari	822.992	633.888
Dotatie onderhoudsvoorziening *)	300.000	300.000
Onttrekking onderhoudsvoorziening	(223.353)	(110.896)
Stand per 31 december	<u>899.639</u>	<u>822.992</u>

\*) De jaarlijkse dotatie aan de voorziening voor groot onderhoud is gebaseerd op een meerjarig onderhoudsplan van circa 10 jaar.

## 7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Syntrus Achmea	Financieringskosten*)	Performance fee	Totaal
	€	€		€
Stand per 31 december 2014	61.409.388	(30.837)	15.379	61.393.930
Aflossing huidig jaar	(953.244)	-	-	(953.244)
Amortisatie	-	30.837	-	30.837
Stand per 31 december 2015	<u>60.456.144</u>	<u>-</u>	<u>15.379</u>	<u>60.471.523</u>

\*) De financieringskosten bestaan uit kosten met betrekking tot het afsluiten van de verschillende hypotheeklen, waaronder afsluitprovisie en notariskosten.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd. Met betrekking tot het vastgoed dat tijdens de fusie is ingebracht voor een bedrag van € 71.375.000 is er een financiering afgesloten met een hoofdsom van

€ 50.000.000, bestaande uit 3 geldleningen. De looptijd van de leningen is 7 jaar en eindigen op 1 oktober 2017. Met betrekking tot de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening is 7 jaar en eindigt op 15 december 2017. Alle vier geldleningen lopen af binnen 5 jaar.

In het vierde kwartaal 2015 liepen de rentevaste periodes van 3 leningen (geldlening 1, 2 en 4) af voor het totaal bedrag van circa € 42,5 miljoen. De beheerder heeft de keuze gemaakt in overleg met de Raad van Advies om de rentevaste periode te verlengen tot 31 maart 2016 tegen een vast rente tarief van 2,85% op jaarbasis.

Tijdens opmaak van dit jaarrapport is de beheerder in gesprek met Syntrus Achmea Vastgoed B.V. over eventuele (her-) financiering. Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft aangegeven mee te willen denken over het eventueel openbreken van Geldlening 3, waar de rentevast periode afloopt op 1 oktober 2017, zodat eventueel de gehele uitstaande hoofdsom tegen nieuwe rente tarieven (her-) gefinancierd kunnen worden.

De getaxeerde executiewaarde is € 74,1 miljoen. Deze getaxeerde executiewaarde vormt de basis voor de afspraken met de financier. Bij deze executiewaarde komt de Loan to Value op circa 82%, waardoor conform afspraak met de financier de aflossing 1,5% per jaar blijft. De aflossing staffel welke gehanteerd werd in 2015 op basis van de verhouding tussen de uitstaande lening en getaxeerde executiewaarde (Loan to Value) is:

Overzicht LTV Syntrus Achmea:

Indien LTV $\geq$ 104%, dan is de jaarlijkse aflossing	4%
Indien LTV $\Rightarrow$ 95% en $<$ 104%, dan is de jaarlijkse aflossing	4%
Indien LTV $\Rightarrow$ 90% en $<$ 95%, dan is de jaarlijkse aflossing	3%
Indien LTV $\Rightarrow$ 85% en $<$ 90 %, dan is de jaarlijkse aflossing	2%
Indien LTV $\Rightarrow$ 77,5% en $<$ 85%, dan is de jaarlijkse aflossing	1,5%
Indien LTV $<$ 77,5%, dan wordt de aflossing weer op het initiële aflossingsniveau gesteld.	

De leningen zijn als volgt gespecificeerd.

	Hoofdsom €	Rente 31-12- 15	Aflossing per jaar	Einde rentevaste periode	Hoofdsom 31-12-2015	Afloopdatum
Geldlening 1	10.000.000	3,00%	1,5%	31 maart 2016	9.454.768	1 oktober 2017
Geldlening 2	20.000.000	3,60%	1,5%	31 maart 2016	19.059.510	1 oktober 2017
Geldlening 3	20.000.000	4,00%	1,5%	1 oktober 2017	19.059.510	1 oktober 2017
Geldlening 4	<u>14.500.000</u>	4,30%	1,5%	31 maart 2016	<u>13.835.600</u>	15 december 2017
Totaal	64.500.000				61.409.388	

Het gemiddelde rentetarief in 2015 was 3,8% (2014: 3,9%).

#### Zekerheden

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 64.500.000 ( te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en verpanding rechten uit hoofde van het economisch eigendomsrecht.

### Performance fee

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
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
Desinvestering 2013	(93.653)	-	-	-	(93.653)
Investerings 2014	530.000	-	-	-	530.000
Investerings 2015	318.494	-	-	-	318.494
Per 31 december 2015	<u>89.772.478</u>	<u>1.797.848</u>	<u>695.745</u>	<u>193.500</u>	<u>92.459.571</u>

De voorziening voor de performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Supermarktfonds Nederland gerechtigd is tot 20%, exclusief btw, van de meeropbrengst van het verkochte deel van het vastgoed. Bij de bepaling van de voorziening gaat de directie er van uit dat de vastgoedportefeuille op objectbasis wordt verkocht.

## 8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Waarborgsommen	13.011	9.421
Servicekosten	31.493	4.644
Vooruitontvangen huur/servicekosten	839.365	838.974
Accountants- en advieskosten	12.200	2.200
Crediteuren *)	486.437	109.031
Omzetbelasting	268.963	244.982
Te betalen rente	181.407	200.739
Participanten	-	3.691
Nog te betalen investeringskosten	-	530.000
Af te lossen hypothecaire lening	953.244	953.244
Overige kortlopende schulden	34.632	44.743
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>2.820.752</u>	<u>2.941.669</u>

\*) In de crediteuren zit een bedrag van € 385.377 (inclusief Btw) met betrekking tot de investeringsbijdrage aan Jumbo. Ook zit er een bedrag in van € 82.174 (inclusief Btw) voor de beheerder naar aanleiding van het nieuwe huurcontract in Eindhoven met de Jumbo.

## 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:

	Ultimo 2015	Ultimo 2014
	€	€
Minder dan één jaar	6.384.000	6.335.000
Tussen één en vijf jaar	18.859.000	18.574.000
Meer dan vijf jaar	14.075.000	14.166.000
Totaal	<u>39.318.000</u>	<u>39.075.000</u>

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 Kerkeweg 84-85 te Heemskerk.*

Voor het pand gelegen aan de Kerkeweg 81-85 te Heemskerk is een voorkeursrecht voor de Gemeente Heemskerk gevestigd (op grond van de Wet voorkeursrecht Gemeente). Door het vestigen van een 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 2015 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 2015 bedroeg € 490.511 (2014: € 486.216).

### *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 2015 bedroeg € 236.540 (2014: € 235.452).

**TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	€	€
<b>9. Omzet</b>		
Huuropbrengst	<u>6.318.074</u>	<u>6.308.688</u>
<b>10. Bijzondere waardevermindering</b>		
Ongerealiseerde waardeverandering Heerenveen	<u>998.000</u>	<u>-</u>
<b>11. Beheerkosten</b>		
Beheervergoeding	<u>490.511</u>	<u>486.216</u>
<b>12. Bedrijfslasten</b>		
Accountantskosten	10.000	9.500
Fiscale advieskosten	2.938	5.865
Bestuurskosten	3.000	3.000
Kosten bewaarder	6.000	6.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	30.223	29.650
Overige algemene kosten	<u>7.467</u>	<u>3.070</u>
	<u>59.628</u>	<u>57.085</u>
<b>13. Exploitatielasten</b>		
Onroerendezaakbelasting	132.024	127.601
Waterschapslasten	16.859	16.185
Rioolrecht	7.406	5.853
Verzekeringen	20.560	16.003
Dotatie voorziening groot onderhoud	300.000	300.000
Dagelijks onderhoud	58.008	31.863
Bijdragen Verenigingen van Eigenaren	75.233	72.340
Vastgoedmanagementvergoeding	236.540	235.452
Verhuurmutatie kosten	175.930	111.882
Overige exploitatielasten	<u>53.329</u>	<u>39.659</u>
	<u>1.075.889</u>	<u>956.838</u>

Verhuurmutatiekosten (indien van toepassing) worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

In verhuurmutatiekosten is een bedrag inbegrepen van € 93.669 (2014: € 90.650) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

Supermarkt Fonds Nederland C.V. heeft geen personeel in dienst (2014: 0).

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>14. Afschrijvingskosten</b>		
Geactiveerde bijkomende kosten aankoop vastgoed*)	210.662	237.729
Geactiveerde fusie- en structureringskosten	<u>104.362</u>	<u>139.149</u>
	<u>315.024</u>	<u>376.878</u>



<b>15. Rentebaten en -lasten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Diverse bankkosten	439	489
Rentebaten	(6.099)	(16.035)
Amortisatie financieringskosten	30.837	38.700
Rentelasten hypotheek	<u>2.336.506</u>	<u>2.441.477</u>
	<u>2.361.683</u>	<u>2.464.631</u>

#### TOELICHTING OP HET KASSTROOM OVERZICHT

In verband met toepassing van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 360) sluit de mutatie kortlopende schulden (€ 109.921) in het kasstroom overzicht niet aan met de mutatie kortlopende schulden in de balans (€ 120.917), daar de daadwerkelijke betaalde rente separaat is opgenomen in het kasstroom overzicht en geen rekening is gehouden met de aflopende hypothecaire geldlening.

	2015	2014
Kortlopende schulden begin van het jaar	2.941.669	2.363.423
Kortlopende schulden eind van het jaar	<u>2.820.752</u>	<u>2.941.669</u>
Effect mutatie	(120.917)	578.246
<i>Correctie mutatie verandering "af te lossen hypothecaire lening"</i>		
Af te lossen hypothecaire lening begin van het jaar	953.244	953.244
Af te lossen hypothecaire lening eind van het jaar	<u>953.244</u>	<u>953.244</u>
	-	-
<i>Correctie mutatie verandering "nog te betalen investeringskosten"</i>		
Nog te betalen investeringskosten begin van het jaar	530.000	-
Nog te betalen investeringskosten einde van het jaar	<u>318.494</u>	<u>530.000</u>
Effect mutatie	211.506	(530.000)
<i>Correctie mutatie verandering "Te betalen rente"</i>		
Te betalen rente begin van het jaar	200.739	205.757
Te betalen rente eind van het jaar	<u>181.407</u>	<u>200.739</u>
Effect mutatie	19.332	5.018
<b>Mutatie kortlopende schulden</b>		
<b>zoals opgenomen in het kasstroom overzicht</b>	<u>109.921</u>	<u>53.264</u>

#### Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 20 april 2016

De beheerder:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Resultaat, uitkeringen en vergoeding.**

Artikel 17 van de C.V. overeenkomst bepaalt de verdeling van het resultaat die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 17 luidt als volgt.

- 17.1 Uitkeringen ten laste van de winst- en verliesrekening ingevolge hetgeen bepaald is in dit Artikel geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten waaruit blijkt dat deze winst gerealiseerd is.
- 17.2 Uit de winst komt allereerst een bedrag van (maximaal) EUR 500,00 toe aan de Beherend Vennoot. De Participanten zijn gerechtigd tot het restant van de winst naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. Aan de Participanten wordt een bedrag uitgekeerd naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties, welk bedrag gelijk is aan de winst in het desbetreffende boekjaar verminderd met het winstaandeel van de Beherend Vennoot, mits de Vennootschap over voldoende liquiditeiten beschikt.
- 17.3 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.2 zullen op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen als dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig Artikel 17.1.
- 17.4 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze.
- 17.5 Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van de Vennootschapvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikelen 4.2 en 4.3 te boven gaat.

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014**

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de jaarvergadering van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, gehouden op 30 april 2015. De maten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015**

De beheerder stelt voor het positieve resultaat over 2015 van € 1.017.339 toe te voegen aan de overige reserve.

### **Gebeurtenissen na balans datum**

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum te melden.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de beheerder en vennoten van Supermarkt Fonds Nederland C.V.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Supermarkt Fonds Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Supermarkt Fonds Nederland C.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2: 393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2: 392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amsterdam, 20 april 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M.J. Noordhoff RA