

ANNEXUM

SUPERMARKT FONDS NEDERLAND C.V.

JAARRAPPORT 2016

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.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

Beherend Venoot

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

Jaarrapport 2016	3
Verslag van de Raad van Advies en de beheerder	4
Jaarrekening	11
Toelichting op de jaarrekening	15
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	30

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

Algemeen

Dit jaarrapport heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. 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

Maatschap Supermarkt Fonds Nederland werd op 12 oktober 2015 omgezet naar een commanditaire vennootschap (C.V.). De naam van het fonds werd toen gewijzigd in Supermarkt Fonds Nederland C.V. Zoals bekend worden alle activiteiten van de Maatschap door Supermarkt Fonds Nederland C.V. voortgezet. De onderliggende stichtingen zijn nog steeds juridisch eigenaar van het vastgoed; Annexum voert, zoals voorheen, het beheer. De aangepaste "overeenkomst van bewaring" alsmede de nieuwe C.V.-overeenkomst Supermarkt Fonds Nederland C.V. treft u aan op myAnnexum.

Raad van Advies

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

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 gebleven zoals werd vastgesteld op 6 april 2011, tijdens de eerste jaarvergadering.

De Raad van Advies kwam in 2016 driemaal bijeen, namelijk op 10 maart 2016 (ter voorbereiding op de jaarvergadering), op 1 september 2016 (bespreking van de ontwikkelingen in de portefeuille) en op 8 december 2016 (bespreking uitkering december 2016, bespreking begroting 2017 en bespreking (her-)financiering).

Resultaat

Het resultaat over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 bedraagt € 3.457.070 positief (2015: € 1.017.339 positief). Per participatie bedraagt daarmee het resultaat over 2016 € 124,17 positief (2015 € 36,54 positief). De voornaamste oorzaken voor het hogere resultaat ten opzichte van 2015 zijn:

- 1) Geen bijzondere waardevermindering (2015: € 998.000)
- 2) Gerealiseerd verkoopresultaat van € 639.438 (2015: € 0)
- 3) Als gevolg van aflossingen en gunstigere rentecondities zijn de rentelasten gedaald naar € 1.926.342 (2015: € 2.361.683)
- 4) Geen afschrijvingskosten van Immateriële vaste activa (2015: € 315.024).

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 2016 was € 25.103.814 (eind 2015: € 23.734.894). Dit resulteert in een intrinsieke waarde van € 902 (eind 2015: € 852) per participatie.

Cashflow

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

	€	€
Resultaat	3.457.070	1.017.339
Bijzondere waardevermindering	-	998.000
Afschrijvingskosten (im)materiële vaste activa	-	315.024
Amortisatie financieringskosten	-	30.837
Aflossing	(6.548.244)	(953.244)
Investerings*)	-	(318.494)
Desinvesteringen	5.505.000	-
Beschikbare cashflow	<u>2.413.826</u>	<u>1.089.462</u>

De gerealiseerde cashflow na aflossing en investeringen bedraagt € 2.413.826, een toename van € 1.324.364 ten opzichte van 2015. Deze toename heeft met name te maken met de lagere investeringen ten opzichte van 2015, lagere rentelasten en gerealiseerde verkoopopbrengsten in het kader van de verkoop van de woning in Geleen en de supermarkt in Sassenheim. De beschikbare cashflow per participatie in 2016 komt daarmee uit op € 86,70 (2015: € 39,13).

*) 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.

Uitkeringen

Medio juni is er per participatie € 55 uitgekeerd. Daarnaast is er in december 2016 een extra uitkering gedaan van € 20 naar aanleiding van de verkoop van de supermarkt in Sassenheim. Totaal is daarmee over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 per participatie € 75,00 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 rendementsprognose mei 2011 €	Direct rendement volgens 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
Totaal		425,50	6,8	480,00	7,7

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

** Vanaf 2014 heeft de hypotheccair 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 naar aanleiding van de verkoop van een object.

Waardering van de portefeuille

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere duurzame waardeverminderingen. In 2016 heeft er geen bijzondere duurzame waardevermindering plaatsgevonden (2015: € 998.000). De waardevermindering in 2015 had betrekking op de winkels (Mitra, Scapino, Vögele en Op is Op) in het centrum van Heerenveen. Voornaamste reden van deze afwaardering is de druk op huuropbrengsten, maar ook het faillissement van Scapino en de nieuwe overeenkomst tegen een lagere huur heeft invloed gehad.

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 drie geldleningen. De looptijd van de leningen is zeven jaar en eindigt 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 zeven 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 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. Rekening houdend met de verkopen in 2016 bedraagt deze geschatte waarde circa € 81,4 miljoen (peildatum 30 juni 2015).

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

Rente

Op 31 maart 2016 liep de rentetermijn voor in totaal circa € 42,2 miljoen af. De beheerder heeft deze leningen tot en met 30 september 2017 verlengd tegen een vast rentetarief van 2,85% op jaarbasis. De leningen zijn als volgt gespecificeerd.

	Hoofdsom €	Rente 31-12-16	Aflossing per jaar	Einde rentevaste periode	Uitstaand saldo per 31-12-2016	Afloopdatum
Geldlening 1	10.000.000	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	9.307.024	1 oktober 2017
Geldlening 2	20.000.000	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	18.764.010	1 oktober 2017
Geldlening 3	20.000.000	4,00%	1,5%	1 oktober 2017	18.764.010	1 oktober 2017
Geldlening 4	<u>14.500.000</u>	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	<u>8.026.100</u>	15 december 2017
Totaal	64.500.000				54.861.144	

Continuïteit

Maatschap Supermarkt Fonds Nederland is op 1 oktober 2010 ontstaan uit de fusie van de fondsen Supermarktfonds IV, V en VI. In 2015 werd de maatschap omgezet in een C.V. De maatschap is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch ten minste voor een periode van zeven jaren. Deze zevenjarige periode loopt af op 1 oktober 2017. In de CV-overeenkomst is opgenomen dat een besluit tot verkoop en vervreemding van het vastgoed tot stand komt op voorstel van de beheerder.

Het voorgaande kwam aan de orde tijdens de jaarvergadering van 20 april 2016; toen werd toegezegd dat de participanten geconsulteerd zouden worden. In het eerste kwartaal van 2017 is aan de beleggers in het fonds een enquête verstuurd waarvan de resultaten inmiddels bekend zijn. Het (toekomst-) plan dat op basis hiervan is opgesteld, zal tijdens de jaarvergadering 2017 worden gepresenteerd. Er is nu nog geen aanleiding om de vastgoedportefeuille op korte termijn te verkopen. Het jaarrapport is daarom ook naar continuïteit opgesteld.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd, zoals ook in de algemene grondslagen voor de opstelling van de vermogensopstelling uiteen is gezet. 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 is zeven jaar en eindigt op 1 oktober 2017. Voor de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening is zeven jaar en eindigt op 15 december 2017. Alle vier de geldleningen lopen af binnen één jaar.

Indien de leningen niet door de huidige financier worden verlengd, dan wel door een nieuwe financier worden geherfinancierd, moeten de geldleningen I, II en III op 1 oktober 2017 en geldlening IV op 15 december 2017 worden terugbetaald. Hier kan Supermarkt Fonds Nederland C.V. niet aan voldoen, anders dan te verkopen uit de portefeuille. De enquête onder de beleggers is mede uitgevoerd om te bepalen welke herfinancieringsstrategie er gekozen moet worden. Volgens de uitkomsten van de enquête lijkt de grootste groep beleggers de belegging in het fonds te willen continueren.

Met Syntrus Achmea zijn inmiddels verkennende gesprekken gestart over verlenging van de financiering. De grondhouding van de beoogd financier is positief. Daarnaast zijn er gezien de kwaliteit van de portefeuille, de bezetting daarvan en de gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten voldoende (buitenlandse) financiers bereid om de portefeuille te (her)financieren.

Gedurende de eerste helft van 2017 worden de financieringsmogelijkheden onderzocht en uitgewerkt. De beheerder zal zich inzetten voor een financiering die optimaal aansluit op de uitgangspunten van Supermarkt Fonds Nederland C.V. en de wensen van haar participanten. Vooralsnog verwacht de beheerder niet dat er geen oplossing voor de financiering wordt gevonden. Hij spreekt hierbij dan ook de verwachting uit dat Supermarkt Fonds Nederland C.V. tijdig zal worden geherfinancierd. Het jaarrapport is daarom ook naar continuïteit opgesteld.

Stand van zaken vastgoedportefeuille

Algemeen

De vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland is ontstaan uit de samenvoeging van de Supermarktfondsen IV, V en VI. Daarbij werden er op 15 december 2010 in nauw overleg tussen bestuur (nu Raad van Advies) en beheerder zes supermarkten aangekocht en bestaat de portefeuille per 31 december 2010 uit 22 supermarkten en diverse winkels verspreid over 23 locaties in Nederland. Op 3 november 2016 is de supermarkt te Sassenheim verkocht.

Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt circa 39.000 m². Bekende huurders zijn Albert Heijn, Gall & Gall, Plus, Dirk van den Broek, Jumbo, EMTÉ, Coöp, Charles Vögele, Aldi, Scapino en Mitra.

Op 27 januari 2017 heeft Charles Vögele (Charles Vögele (Netherlands) B.V.) voor alle 95 vestigingen faillissement aangevraagd bij de rechtbank en heeft de curator de huurovereenkomst opgezegd. Voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. raakt dit het object te

Heerenveen, waar Charles Vögele op balansdatum 675 m² huurt voor circa € 130.000 per jaar. Deze huurovereenkomst loopt nog tot en met 31 december 2019.

Op 15 maart 2017 heeft de curator een brief verstuurd waarin de verwachting wordt uitgesproken dat de huur vanaf faillissementsdatum tot opzegtermijn volledig kan worden voldaan. Daarnaast is kenbaar gemaakt dat er een doorstart is gerealiseerd door Vidrea Netherlands B.V. Deze partij heeft op 14 maart 2017 een huurvoorstel ingediend bij de beheerder. Dit voorstel bevat een nieuwe vijfjarige overeenkomst.

Bezetting

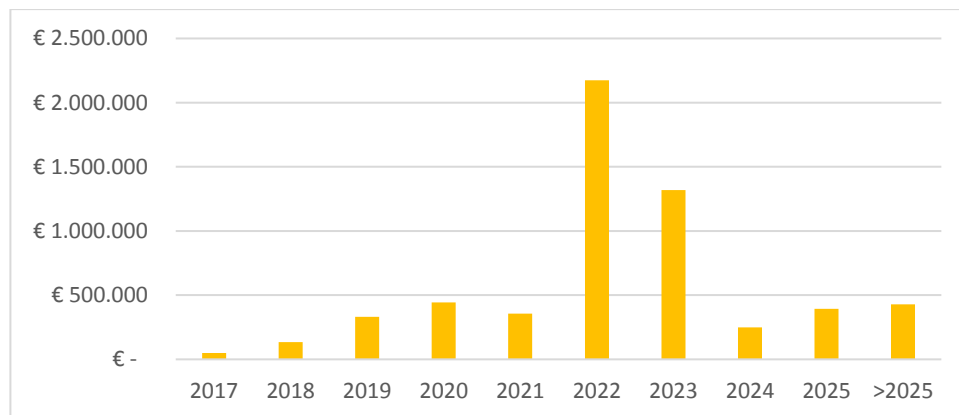
De leegstand in de portefeuille per 31 december 2016 is 2,5% (2015: 2,3%) en betreft de leegstaande winkelunits (975 m²) in Geleen. De leegstaande woning aan de Annastraat te Geleen (124 m²) is in 2016 verkocht. De situatie van de winkelunits in Geleen is ten opzichte van vorig jaar nagenoeg ongewijzigd.

Expiratiedata van de portefeuille

De gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is 6,4 jaar (eind 2015: 5,7 jaar). Voor de beeldvorming zijn hierin de verlengingen van vier supermarkten die opgezegd konden worden tegen 2 januari 2017 reeds opgenomen. Dit betreft de supermarkten van Ahold in Amsterdam, Den Haag, Nijmegen en Zierikzee; de huurcontracten werden verlengd met vijf jaar. Daarnaast is de overeenkomst met EM-Té in Oosterhout in 2016 met vijf jaar verlengd.

Huurvervalkalender (10 jaar)

Onderstaande grafiek toont de huuropbrengst per expiratiejaar van de gehele portefeuille. Hierin zijn de vier overeenkomsten met Ahold opgenomen die op 2 januari 2017 met vijf jaar zijn verlengd.



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, over uitbreidingspotentie en wensen. In het kader daarvan worden zowel de parkeerbehoefte als de vastgoed- en exploitatiebehoefte verkend. Het betreft de locaties in Oosterbeek, Uithuizen, De Bilt en Hilvarenbeek.

Heemskerk, Kerkweg

Met huurder Scapino (en nieuwe eigenaar Ziengs) is begin 2016 een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor vijf jaar. De beheerder is met de gemeente in gesprek over verbetering van de doorstroming van het verkeer op het parkeerterrein.

Zierikzee, Lange Nobelstraat

De huurovereenkomst met huurder Ahold is niet opgezegd, waardoor de overeenkomst per 2 januari 2017 is verlengd met vijf jaar. Daarnaast loopt nog steeds het bezwaar tegen de ontwikkeling van een nieuwe supermarktlocatie in de regio (Entree van Nieuwerkerk, 2.000 m² supermarkt). De Raad van State zal naar verwachting in april 2017 uitspraak doen.

Roosendaal, President Kennedylaan

Beheerder is met huurder Lidl in gesprek over uitbreiding van de winkel en een nieuwe langjarige huurovereenkomst. In verband met de risico's van deze ontwikkeling heeft de beheerder voorgesteld om de supermarkt inclusief plan te verkopen aan Lidl. Tijdens de tweede besluitvormende vennotenvergadering van 22 februari 2017 is unaniem besloten tot verkoop van de Lidl-supermarkt en de drogist te Roosendaal. De koopovereenkomst wordt nu nog verder uit onderhandeld, waarna levering kan plaatsvinden.

Oosterhout, Markkant

De huurovereenkomst met EM-Té supermarkt is in oktober 2016 niet opgezegd, waardoor de overeenkomst per oktober 2017 is verlengd met een periode van vijf jaar.

Amsterdam, Nieuwmarkt

De huurovereenkomst met huurder Ahold is niet opgezegd, waardoor de overeenkomst per 2 januari 2017 is verlengd met vijf jaar.

Geleen, Annastraat

De woning aan de Annastraat is verkocht voor € 115.000. De verhuur van de leegstand verloopt moeizaam.

Uithuizen, Blink

Beheerder is met huurder Jumbo en de gemeente in overleg om de bestaande Jumbo-supermarkt uit te breiden. Aanpassing en verlenging van de huidige huurovereenkomst van Jumbo zijn daarbij onderdeel van de onderhandeling. Ook wordt onderzocht hoe de bestaande Kruidvat-winkel uitgebreid kan worden.

Sassenheim, Hoofdstraat

De Vomar-supermarkt is op 3 november 2016 overgedragen aan Hoorne B.V. voor € 6,1 miljoen kosten koper.

Den Haag, Fahrenheitstraat

De huurovereenkomst met huurder Ahold is niet opgezegd, waardoor de overeenkomst per 2 januari 2017 is verlengd met vijf jaar.

Nijmegen, Daalseweg

De huurovereenkomst met huurder Ahold is niet opgezegd, waardoor de overeenkomst per 2 januari 2017 is verlengd met vijf jaar.

Vooruitzichten

Het verslagjaar 2017 zal in het teken staan van de herfinanciering van Supermarkt Fonds Nederland C.V., waarbij eveneens rekening gehouden zal worden met de uitkomsten van de onder de beleggers gehouden enquête. Tijdens de jaarvergadering presenteert de beheerder het toekomstplan. Op grond van de uitkomsten zal prioriteit gegeven worden aan herfinanciering. Daarna wordt een propositie gecreëerd waarbij beleggers de belegging in het fonds kunnen beëindigen middels herplaatsing bij de bestaande beleggers of nieuwe toetreders.

In de veronderstelling dat het fonds in de huidige vorm wordt voortgezet is de verwachting dat het resultaat uit normale operatie van 2017 in lijn ligt met 2016. Daarnaast zal in 2017 de verkoop van de supermarkt in Roosendaal worden afgewikkeld met een positief verkoopresultaat.

Amsterdam, 30 maart 2017

De Raad van Advies en de beheerder

- Balans per 31 december 2016
- Winst- en verliesrekening over 2016
- Kasstroomoverzicht over 2016
- Toelichting op de jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2016*(Voor resultaatbestemming)*

(Bedragen in euro's)

	Noot	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Activa		€	€
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1	79.769.478	85.274.478
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	2	39.976	52.592
Liquide middelen	3	<u>2.558.909</u>	<u>2.599.738</u>
		<u>2.598.885</u>	<u>2.652.330</u>
		<u>82.368.363</u>	<u>87.926.808</u>
Passiva			
Eigen vermogen	4		
Kapitaal		27.842.000	27.842.000
Overige reserve		5.651.515	4.634.176
Resultaat van de verslagperiode		3.457.070	1.017.339
Uitkeringen		<u>(11.846.771)</u>	<u>(9.758.621)</u>
		25.103.814	23.734.894
Voorzieningen	5	1.116.130	899.639
Langlopende schulden	6	-	60.471.523
Kortlopende schulden	7	<u>56.148.419</u>	<u>2.820.752</u>
		<u>82.368.363</u>	<u>87.926.808</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

(Bedragen in euro's)

	Noot	01-01-2016/ 31-12-2016 €	01-01-2015/ 31-12-2015 €
Omzet	8	6.283.307	6.318.074
Gerealiseerd verkoopresultaat	9	639.438	-
Bijzondere waardevermindering	10	-	(998.000)
Bedrijfslasten			
Beheerkosten	11	(485.986)	(490.511)
Fondskosten	12	(67.259)	(59.628)
Exploitatielasten	13	(986.088)	(1.075.889)
Afschrijvingskosten	14	-	(315.024)
Totaal bedrijfslasten		<u>(1.539.333)</u>	<u>(1.941.052)</u>
Bedrijfsresultaat voor rente		<u>5.383.412</u>	<u>3.379.022</u>
Rentebaten en –lasten	15	<u>(1.926.342)</u>	<u>(2.361.683)</u>
Resultaat		<u>3.457.070</u>	<u>1.017.339</u>

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2016

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

	Noot	01-01-2016/ 31-12-2016	01-01-2015/ 31-12-2015
		€	€
Bedrijfsresultaat voor rente		5.383.412	3.379.022
Bijzondere waardevermindering	1,10	-	998.000
Verkoopresultaat	9	(639.438)	-
Afschrijvingen/amortisatie	14,15	-	345.861
Mutatie vorderingen en overlopende activa	2	12.616	(43.101)
Mutatie voorzieningen	5	216.491	76.647
Mutatie kortlopende schulden*	7	(228.610)	109.921
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>4.744.471</u>	<u>4.866.350</u>
Ontvangen interest		2.780	6.099
Betaalde interest		(1.962.251)	(2.387.114)
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>2.785.000</u>	<u>2.485.335</u>
Investeringen	1	(318.494)	(530.000)
Desinvesteringen	6	6.129.059	-
Kasstroom uit investeringen		<u>5.810.565</u>	<u>(530.000)</u>
Aflossing leningen	6	(6.548.244)	(953.244)
Uitkering aan participanten	4	(2.088.150)	(1.392.100)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(8.636.394)</u>	<u>(2.345.344)</u>
Nettokasstroom		<u>(40.829)</u>	<u>(390.009)</u>
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		2.599.738	2.989.747
Geldmiddelen per 31 december		2.558.909	2.599.738
Afname geldmiddelen	3	<u>(40.829)</u>	<u>(390.009)</u>

* De mutatie van de kortlopende schulden wordt nader toegelicht in de toelichting op het kasstroomoverzicht.

ALGEMEEN

Oprichting

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 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. ten opzichte van de Maatschap.

- De heer J.A. Blokland, 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 te rechtvaardigen is 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 21 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 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 materiële vaste activa (incl. waardeverminderingen) en de voorzieningen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteit

Maatschap Supermarkt Fonds Nederland is op 1 oktober 2015 ontstaan uit de fusie van drie fondsen, Supermarktfonds IV, V en VI. In 2015 is de maatschap omgezet in een C.V. De maatschap is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch ten minste voor een periode van zeven jaren. Deze zevenjarige periode loopt af op 1 oktober 2017. In de CV-overeenkomst is opgenomen dat een besluit tot verkoop en vervreemding van het vastgoed tot stand komt op voorstel van de beheerder.

Bovenstaande is tijdens de jaarvergadering van 20 april 2016 aan de orde gekomen; toen werd toegezegd dat de participanten geconsulteerd zouden worden. In het eerste kwartaal van 2017 is aan de beleggers in het fonds een enquête verstuurd waarvan de resultaten inmiddels bekend zijn. Het (toekomst-) plan dat op basis hiervan is opgesteld, zal tijdens de

jaarvergadering 2017 worden gepresenteerd. Er is nu nog geen aanleiding om de vastgoedportefeuille op korte termijn te verkopen. Het jaarrapport is daarom ook naar continuïteit opgesteld.

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd, zoals ook in het directieverslag uiteen is gezet. 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 is zeven jaar en eindigt op 1 oktober 2017. Voor de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening is zeven jaar en eindigt op 15 december 2017. Alle vier de geldleningen lopen af binnen één jaar.

Indien de leningen niet door de huidige financier worden verlengd, dan wel door een nieuwe financier worden geherfinancierd, moeten de geldleningen I, II en III op 1 oktober 2017 en geldlening IV op 15 december 2017 worden terugbetaald. Hier kan Supermarkt Fonds Nederland C.V. niet aan voldoen, anders dan te verkopen uit de portefeuille. De enquête onder de beleggers is mede uitgevoerd om te bepalen welke herfinancieringsstrategie er gekozen moet worden. Volgens de uitkomsten van de enquête lijkt de grootste groep beleggers de belegging in het fonds te willen continueren.

Met Syntrus Achmea zijn inmiddels verkennende gesprekken gestart over verlenging van de financiering. De grondhouding van de beoogd financier is positief. Daarnaast zijn er gezien de kwaliteit van de portefeuille, de bezetting daarvan en de gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten voldoende (buitenlandse) financiers bereid om de portefeuille te (her)financieren.

Gedurende de eerste helft van 2017 worden de financieringsmogelijkheden onderzocht en uitgewerkt. De beheerder zal zich inzetten voor een financiering die optimaal aansluit op de uitgangspunten van Supermarkt Fonds Nederland C.V. en de wensen van haar participanten. Vooralsnog verwacht de beheerder niet dat er geen oplossing voor de financiering wordt gevonden. Hij spreekt hierbij dan ook de verwachting uit dat Supermarkt Fonds Nederland C.V. tijdig zal worden geherfinancierd. Het jaarrapport is daarom ook naar continuïteit opgesteld.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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 wordt 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.

Valutarisico

Het valutarisico is voor de vennootschap beperkt, aangezien zij 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 eventuele 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 verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend aan 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.

Ontvangen en betaalde interest wordt 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. Materiële vaste activa

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

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 31 december 2015	85.274.478	1.797.848	(1.797.848)	85.274.478
Desinvestering Geleen	(115.000)	-	-	(115.000)
Desinvestering Sassenheim	(5.390.000)	-	-	(5.390.000)
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>79.769.478</u>	<u>1.797.848</u>	<u>(1.797.848)</u>	<u>79.769.478</u>

	2016	2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	85.274.478	86.164.646
Desinvesteringen	(5.505.000)	-
Investerings	-	318.494
Bijzondere waardevermindering	-	(998.000)
Amortisatie	-	(210.662)
Boekwaarde per 31 december	<u>79.769.478</u>	<u>85.274.478</u>

De historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedragen resp. € 84.267.478 (2015: € 89.772.478) en € 1.797.848 (2015: € 1.797.848). Per 31 december 2016 bedroegen de cumulatieve afschrijvingen € 1.797.848 (2015: € 1.797.848).

De bijkomende acquisitiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Per 31 december 2016 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 2016 € 45.680.500 (peildatum 1 januari 2015). In 2015 was de WOZ-waarde € 50.989.000 (peildatum 1 januari 2014).

Eind 2016 is de portefeuille door de beheerder intern gewaardeerd (peildatum 31 december 2016) met als resultaat een totale geschatte waarde van € 81,9 miljoen (2015: € 87 miljoen).

In 2016 heeft er geen bijzondere duurzame waardevermindering plaatsgevonden. In 2015 bedraagt deze € 998.000 en heeft betrekking op de winkels (Mitra, Scapino, Vögele en Op is Op) in Heerenveen. Voornaamste reden van deze afwaardering is de druk op huuropbrengsten, maar ook het faillissement van Scapino en de nieuwe overeenkomst tegen een lagere huur hieraan heeft bijgedragen. De totale cumulatieve bijzondere waardeverminderingen tot en met 2016 bedragen € 4.488.000 (2015: € 4.488.000).

Zekerheden

Een bankhypotheek, eerste in rang, groot € 64.500.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed.

2. Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Debiteuren	9.007	48.566
Vooruitbetaalde kosten	30.969	4.026
	<u>39.976</u>	<u>52.592</u>

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

3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Rekening-courant bank	1.713.864	1.157.472
Spaarrekening	845.045	1.442.266
	<u>2.558.909</u>	<u>2.599.738</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

4. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>Kapitaal</u>	<u>Overige reserve</u>	<u>Resultaat van de verslagperiode</u>	<u>Uitkeringen</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€	€
Eindbalans per 31-12-2015	27.842.000	4.634.176	1.017.339	(9.758.621)	23.734.894
Verdeling resultaat	-	1.017.339	(1.017.339)	-	-
Resultaat	-	-	3.457.070	-	3.457.070
Uitkeringen	-	-	-	(2.088.150)	(2.088.150)
Eindbalans per 31-12-2016	<u>27.842.000</u>	<u>5.651.515</u>	<u>3.457.070</u>	<u>(11.846.771)</u>	<u>25.103.814</u>

Per 31 december 2016 bestaat het kapitaal uit 27.842 participaties met elk een intrinsieke waarde van € 902 (2015: € 852). De nominale waarde per participatie bedraagt € 1.000.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de jaarvergadering van Supermarkt Fonds Nederland C.V., gehouden op 20 april 2016. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De beheerder stelt voor het positieve resultaat over 2016 van € 3.457.070 toe te voegen aan de overige reserve.

5. Voorzieningen

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

	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari	899.639	822.992
Dotatie onderhoudsvoorziening *)	300.000	300.000
Onttrekking onderhoudsvoorziening	(83.509)	(223.353)
Stand per 31 december	<u>1.116.130</u>	<u>899.639</u>

*) De jaarlijkse toevoeging voor groot onderhoud is gebaseerd op een meerjarig onderhoudsplan van tien jaar.

6. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Syntrus Achmea	Performance fee	Totaal
	€		€
Stand per 31 december 2015	60.456.144	15.379	60.471.523
Vrijval voorziening	-	(15.379)	(15.379)
Aflossing n.a.v. verkopen	(5.595.000)	-	(5.595.000)
Aflossing huidig jaar	(953.244)	-	(953.244)
Af te lossen binnen 1 jaar	(53.907.900)	-	(53.907.900)
Stand per 31 december 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft 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 is zeven jaar en eindigt op 1 oktober 2017. Voor de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening is zeven jaar en eindigt op 15 december 2017. Alle vier de geldleningen lopen af binnen één jaar.

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.

De getaxeerde executiewaarde van € 74,1 miljoen vormt de basis voor de afspraken met de financier. Bij deze executiewaarde komt de Loan to Value op circa 82%, waardoor het fonds kan blijven volstaan met 1,5% aflossing per jaar, conform afspraak met de financier. De

aflossingsstaffel die gehanteerd werd in 2016 op basis van de verhouding tussen de uitstaande lening en getaxeerde executiewaarde (Loan to Value) is:

Overzicht LTV Syntrus Achmea:

Indien LTV >= 104%, dan is de jaarlijkse aflossing	4%
Indien LTV => 95% en < 104%, dan is de jaarlijkse aflossing	4%
Indien LTV => 90% en < 95%, dan is de jaarlijkse aflossing	3%
Indien LTV => 85% en < 90%, dan is de jaarlijkse aflossing	2%
Indien LTV => 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 van 0,5%	

De leningen zijn als volgt gespecificeerd.

	Hoofdsom €	Rente 31-12-16	Aflossing per jaar	Einde rentevaste periode	Uitstaand saldo per 31-12-2016	Afloopdatum
Geldlening 1	10.000.000	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	9.307.024	1 oktober 2017
Geldlening 2	20.000.000	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	18.764.010	1 oktober 2017
Geldlening 3	20.000.000	4,00%	1,5%	1 oktober 2017	18.764.010	1 oktober 2017
Geldlening 4	14.500.000	2,85%	1,5%	1 oktober 2017	8.026.100	15 december 2017
Totaal	64.500.000				54.861.144	

Het gemiddelde rentetarief in 2016 was 3,3% (2015: 3,8%).

Zekerheden

Een bankhypotheek, eerste 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.

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:

	31-12-2016 €	31-12-2015 €
Waarborgsommen	10.749	13.011
Servicekosten	100	31.493
Vooruitontvangen huur/servicekosten	829.012	839.365
Accountants- en advieskosten	18.860	12.200
Crediteuren	27.990	486.437
Omzetbelasting	226.317	268.963
Te betalen rente	148.278	181.407
Participanten	4.580	-
Af te lossen hypothecaire lening	54.861.144	953.244
Overige kortlopende schulden	21.389	34.632
Totaal kortlopende schulden	56.148.419	2.820.752

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-opzeggbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzeggbare huurcontracten is als volgt:

	Ultimo 2016	Ultimo 2015
	€	€
Minder dan één jaar	6.261.000	6.384.000
Tussen één en vijf jaar	21.095.000	18.859.000
Meer dan vijf jaar	15.589.000	14.075.000
Totaal	<u>42.945.000</u>	<u>39.318.000</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 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 2016 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 2016 bedroeg € 485.986 (2015: € 490.511).

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).

De vastgoedmanagementvergoeding 2016 bedroeg € 235.705 (2015: € 236.540).

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.

In €	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
Investeringen 2010	17.575.000	1.797.848	-	68.500	19.441.348
Investeringen 2012	47.637	-	-	-	47.637
Investeringen 2013	30.000	-	-	-	30.000
Desinvestering 2013	(170.548)	-	-	-	(170.548)
Investeringen 2014	530.000	-	-	-	530.000
Investeringen 2015	318.494	-	-	-	318.494
Desinvestering 2016	(6.129.059)	-	-	-	(6.129.059)
Per 31 december 2016	<u>83.566.524</u>	<u>1.797.848</u>	<u>695.745</u>	<u>193.500</u>	<u>86.253.617</u>

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van de vastgoedportefeuille van Supermarktfonds 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.

Per balansdatum is er een totale meeropbrengst gerealiseerd van € 638.965. Dit betreft objecten in Zierikzee (€ 76.895), Sassenheim (€ 562.070) en Geleen (€ 0). Op basis van de interne waarderingen per 31-12-2016 is er geen sprake van meeropbrengst op totaalniveau, vandaar dat thans geen performance fee in de jaarrekening is verantwoord. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst uit deze performanceregeling wel verplichtingen ontstaan.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 27 januari 2017 heeft Charles Vögele (Charles Vögele (Netherlands) B.V.) voor alle 95 vestigingen faillissement aangevraagd bij de rechtbank. De curator heeft de huurovereenkomst opgezegd. Voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. raakt dit het object te Heerenveen waar Charles Vögele op balansdatum 675 m² huurt voor circa € 130.000 per jaar. Deze huurovereenkomst loopt nog tot en met 31 december 2019. Deze gebeurtenis na balansdatum raakt circa 2% van de huromzet en is daarmee van beperkte omvang. Dit geeft geen aanleiding tot heroverweging van de continuïteitsveronderstelling van Supermarkt Fonds Nederland C.V.

Op 15 maart 2017 heeft de curator een brief verstuurd waarin de verwachting wordt uitgesproken dat de huur vanaf faillissementsdatum tot opzegtermijn volledig kan worden voldaan. Daarnaast is kenbaar gemaakt dat een doorstart is gerealiseerd door Vidrea Netherlands B.V. Deze partij heeft op 14 maart 2017 een huurvoorstel ingediend bij de beheerder. Dit voorstel bevat een nieuwe vijfjarige overeenkomst.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

	2016	2015
	€	€
8. Omzet		
Huuropbrengst	<u>6.283.307</u>	<u>6.318.074</u>
9. Gerealiseerd verkoopresultaat		
Verkoopprijs	6.215.000	-
Boekwaarde	<u>(5.505.000)</u>	-
Verkoopwinst	710.000	-
Verkoop- en overige transactiekosten	(70.562)	-
Gerealiseerd verkoopresultaat	<u>639.438</u>	<u>-</u>
10. Bijzondere waardevermindering		
Ongerealiseerde waardeverandering Heerenveen	<u>-</u>	<u>998.000</u>
11. Beheerkosten		
Beheervergoeding	<u>485.986</u>	<u>490.511</u>
12. Bedrijfslasten		
Accountantskosten	17.850	10.000
Fiscale advieskosten	2.550	2.938
Bestuurskosten	3.000	3.000
Kosten bewaarder	7.978	6.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	40.471	30.223
Overige algemene kosten	<u>(4.590)</u>	<u>7.467</u>
	<u>67.259</u>	<u>59.628</u>
13. Exploitatielasten		
Onroerendezaakbelasting	126.894	132.024
Waterschapslasten	18.081	16.859
Rioolrecht	8.199	7.406
Verzekeringen	12.118	20.560
Dotatie voorziening groot onderhoud	300.000	300.000
Dagelijks onderhoud	56.801	58.008
Bijdragen Verenigingen van Eigenaren	93.588	75.233
Vastgoedmanagementvergoeding	235.705	236.540
Verhuurmutatiekosten	46.521	165.930
Huurderving	56.873	10.000
Overige exploitatielasten	<u>31.308</u>	<u>53.329</u>
	<u>986.088</u>	<u>1.075.889</u>

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

In verhuurmutatiekosten is een bedrag inbegrepen van € 31.032 (2015: € 93.669) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

Supermarkt Fonds Nederland C.V. heeft geen personeel in dienst (2015: 0).

14. Afschrijvingskosten	2016	2015
Geactiveerde bijkomende kosten aankoop vastgoed	-	210.662
Geactiveerde fusie- en structureringskosten	-	104.362
	<u>-</u>	<u>315.024</u>

15. Rentebaten en -lasten	2016	2015
Diverse bankkosten	626	439
Rentebaten	(1.343)	(6.099)
Amortisatie financieringskosten	-	30.837
Rentelasten hypotheek	1.927.059	2.336.506
	<u>1.926.342</u>	<u>2.361.683</u>

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

In verband met toepassing van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 360) sluit de mutatie kortlopende schulden (€ -228.610) in het kasstroomoverzicht niet aan op de mutatie kortlopende schulden in de balans (€ -53.327.667), daar de daadwerkelijk betaalde rente separaat is opgenomen in het kasstroomoverzicht en er geen rekening is gehouden met de aflopende hypothecaire geldlening.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kortlopende schulden begin van het jaar	2.820.752	2.941.669
Kortlopende schulden eind van het jaar	<u>56.148.419</u>	<u>2.820.752</u>
Effect mutatie	53.327.667	(120.917)
<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>54.861.144</u>	<u>953.244</u>
Effect mutatie	(53.907.900)	-
<i>Correctie mutatie verandering "nog te betalen investeringskosten"</i>		
Nog te betalen investeringskosten begin van het jaar	318.494	530.000
Nog te betalen investeringskosten eind van het jaar	<u>-</u>	<u>318.494</u>
Effect mutatie	318.494	211.506
<i>Correctie mutatie verandering "te betalen rente"</i>		
Te betalen rente begin van het jaar	181.407	200.739
Te betalen rente eind van het jaar	<u>148.278</u>	<u>181.407</u>
Effect mutatie	33.129	19.332
Mutatie kortlopende schulden zoals opgenomen in het kasstroomoverzicht	<u>(228.610)</u>	<u>109.921</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 30 maart 2017

De beheerder:

Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Resultaat, uitkeringen en vergoeding.

Artikel 17 van de CV-overeenkomst bepaalt de verdeling van het resultaat dat 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 al 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 het vennootschapsvermogen, 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016.

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Supermarkt Fonds Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Supermarkt Fonds Nederland C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Supermarkt Fonds Nederland C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Verslag van de Raad van Advies en de beheerder;
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Rotterdam, 30 maart 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. D.A. Sonneveldt RA