

Jaarrapport 2018

Supermarkt Fonds Nederland C.V.



SUPERMARKT FONDS NEDERLAND C.V. IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Kengetallen	3
Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over 2018.....	4
Jaarrekening.....	12
Toelichting op de jaarrekening	15
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst- en verliesrekening	26
Overige gegevens.....	31
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	32

Kengetallen

Supermarkt Fonds Nederland C.V. – Kerncijfers 2015 t/m 2018

		2015*	2016*	2017	2018
Resultaten (x € 1.000)					
	Noten				
Bruto huuropbrengsten		6.318	6.283	5.864	6.759
Direct beleggingsresultaat		2.438	3.034	2.842	3.272
Indirect beleggingsresultaat		342	1.114	3.005	(1.224)
Beleggingsresultaat		2.780	4.148	5.847	2.048
Balans (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen	1	86.960	81.930	82.440	108.240
Eigen vermogen		26.320	28.380	31.861	31.821
Vreemd vermogen (Hypothecair)		61.409	54.861	53.500	68.649
Vreemd vermogen (Achtergestelde lening)		-	-	-	9.371
Solvabiliteit (in %)	2	29%	34%	37%	29%
Loan-to-value (in %)	3	71%	67%	64%	63%
Uitstaande participaties	4	27.842	27.842	27.842	27.842
Direct beleggingsresultaat per participatie	5	85	101	102	118
Indirect beleggingsresultaat per participatie	5	15	48	108	(44)
Beleggingsresultaat per participatie	5	100	149	210	74
Intrinsieke waarde per participatie (x €1)		945	1.019	1.144	1.143
Handelswaarde per participatie (x €1)	6	945	1.019	1.144	1.208
Uitgekeerd per participatie	7	50	75	85	75
Aantal objecten in het fonds		23	22	21	25
Aantal supermarkten in het fonds		22	21	20	24
Percentage huurinkomsten betreft supermarkten		90%	90%	91%	91%
Bezettingsgraad		97,7%	97,5%	97,6%	96,3%
Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten		5,7	6,4	5,6	4,4

Noten:

* De kengetallen in de kolommen 2015 en 2016 zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging in 2017.

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

Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over 2018

Raad van Advies

De Raad van Advies is sinds de jaarvergadering van participanten van 26 april 2018 niet meer in functie. Dit komt doordat het fonds onder toezicht van de AFM is gebracht en een daaraan verbonden goedkeuringsprocedure van leden van adviserende organen ruime tijd vergt. Een goedkeuringsprocedure zou de productie en goedkeuring van het prospectus voor de komende emissie vertragen. Door het aftreden is dit voorkomen. Ook los van het voorgaande had een van de leden de wens om af te treden vanwege persoonlijke redenen.

De beheerder heeft de participanten in de jaarvergadering toegezegd op informele basis het gebruikelijke verkeer met de voormalige leden van de Raad van Advies voort te zetten, als waren zij nog in functie, zolang een nieuwe Raad van Advies nog niet was benoemd. Het fonds is inmiddels onder toezicht gebracht van de AFM. Daarbij heeft de AFM het prospectus goedgekeurd. Na aanvang van de emissie zal het fonds een nieuwe Raad van Advies vormen met leden die door de AFM dienen te worden goedgekeurd. Intussen zijn na zorgvuldige selectie drie personen gevraagd, die alle drie hebben toegezegd deel te willen nemen aan de Raad van Advies. De goedkeuringsprocedure bij de AFM wordt in gang gezet. Het voorgaande heeft ertoe geleid dat de beheerder beheer heeft gevoerd in overleg met en met instemming van de genoemde personen.

Inleiding

De goedkeuring door de AFM voor de emissie heeft lang op zich laten wachten, maar is 31 januari 2019 ontvangen. Dit kwam voornamelijk omdat de AFM de laatste maanden de interpretatie van de van toepassing zijnde wetgeving heeft gewijzigd en daardoor het toezicht is verscherpt. Doel van deze emissie is om eventuele uitstapert te faciliteren en de brugfinanciering af te lossen die ingezet is voor de aankoop van nieuwe objecten.

Redelijk onverwacht werd ons de mogelijkheid geboden om een unieke supermarktportefeuille aan te kopen. Het Supermarkt Fonds Nederland C.V. heeft de portefeuille in juli 2018 uitgebreid met een vijftal supermarkten, waarvan de supermarkt in Hollandscheveld en de winkels – niet zijnde de supermarkt – in Gouda vervolgens in december 2018 zijn (door)verkochte. De aankopen zijn gefinancierd met een hypothecaire financiering van € 20 miljoen en een achtergestelde lening van € 11 miljoen. Door de uitbreiding in de portefeuille is de huuropbrengst met 15,3% gestegen in 2018 ten opzichte van 2017.

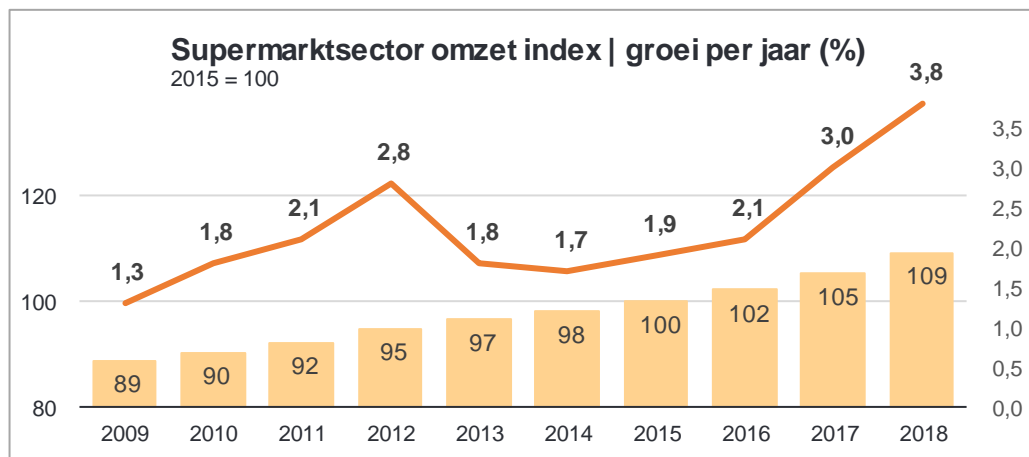
Door de uitbreiding bevat het Supermarkt Fonds Nederland C.V. 24 supermarkten en is daarmee één van de grotere supermarktfondsen in Nederland. Het fonds heeft zich positief ontwikkeld.

Niet alleen het fonds heeft zich positief ontwikkeld, ook de Nederlandse economie liet in het algemeen goede vooruitgang zien, zij het in mindere mate. Het hoge groeitempo van de Nederlandse economie in de afgelopen jaren is aan het dalen. Het bbp is in 2018 met 2,5% gegroeid, in 2017 nog met 2,9%. Voor zowel 2019 als 2020 wordt een bbp-groei van 1,5% voorzien, na jaren van groei boven de 2%. De internationale handel groeit in een lager tempo en dat is terug te zien in de Nederlandse uitvoer resultaten. Internationale onzekerheden, zoals het handelsbeleid van de VS, de Brexit en de staat van de Chinese economie, hebben hun weerslag in de economie. Ook de overheidsbegroting draagt minder bij dan gepland. Ondanks de lagere groei blijft de werkloosheid laag met 3,8% - voor 2019 blijft dit cijfer stabiel en voor 2020 verwacht men een lichte stijging. De koopkracht blijft in 2019 groeien met 1,6% (50% van alle huishoudens toont een groei tussen 1,1% en 2,2%) en voor 2020 voorziet men een percentage van 1,3%. De overheidsbestedingen groeien stevig, maar minder dan beoogd. De hogere uitgaven dragen bij aan de economische groei in 2019 en 2020. Toch blijft de groei achter bij de plannen. Onder andere door de krappe arbeidsmarkt kunnen intensiveringen bij vooral defensie en infrastructuur niet worden gerealiseerd. Mede daardoor ontstaat een begrotingsoverschot in beide jaren (2018 1,4%, 2019 1,2%, 2020 0,8%).¹

De omzet van de supermarktsector is in 2018 toegenomen met 3,8%. Dit is de hoogste omzetgroei in 10 jaar. 2018 is het vierde jaar op rij dat de omzetgroei toeneemt, deze is in dit jaar meer dan tweemaal zo groot als in 2014 (1,7%).²

¹ CPB - Concept CEP 2019 (cCEP), raming voor 2019 en 2020 - 5 maart 2019

² CBS – Reguliere databank – omzet supermarktsector per jaar (index 2015 = 100)



Resultaat

Het resultaat over 2018 is € 2,0 miljoen (2017: € 5,8 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 3,2 miljoen positief en een indirect beleggingsresultaat van € 1,2 miljoen negatief. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	2018	2017
	€	€
Direct beleggingsresultaat	3.272.369	2.842.696
Indirect beleggingsresultaat	(1.224.110)	3.004.495
Resultaat	2.048.259	5.847.191

Als gevolg van de aankoop van vastgoed stijgt de huuropbrengst met € 0,9 miljoen en de exploitatielasten met € 0,3 miljoen. Door de tijdelijke financiering zijn de rentelasten met € 0,3 miljoen gestegen ten opzichte van 2017.

Het indirect beleggingsresultaat over 2018 bedraagt € 1,2 miljoen negatief en is opgebouwd uit:

- Een ongerealiseerde waardedaling van € 1,1 miljoen van de vastgoedportefeuille. De ongerealiseerde waardedaling bestaat uit een volledige afschrijving van de bijkomende kosten van de aankopen in 2018 van € 2,1 miljoen en een ongerealiseerde waardestijging van de waarde van het vastgoed van € 1,0 miljoen (de waarde van de objecten die per 31 december 2017 tot het fonds behoorden is met 3,5% toegenomen);
- Het verkoopresultaat van € 0,1 miljoen positief;
- De afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten van € 0,2 miljoen negatief.

Aangezien wij als beheerder van het fonds op grond van de gerechtvaardigde belangenafweging tussen zittende en (deels) toe- en uitredende participanten de wettelijke wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de handelswaarde hierop aangepast.

Hieronder wordt de aanpassing van het resultaat uiteengezet.

	Intrinsieke waarde	Aanpassing	Handelswaarde
	€	€	€
Direct beleggingsresultaat	3.272.369	-	3.272.369
Indirect beleggingsresultaat	(1.224.110)	1.819.341	595.231
Totaal beleggingsresultaat	2.048.259	1.819.341	3.867.600

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat voor de omrekening naar handelswaarde resulteert in een stijging van € 1,8 miljoen omdat bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting worden geactiveerd en over vijf jaar worden afgeschreven, terwijl bij de intrinsieke waarde de bijkomende kosten direct worden afgeboekt.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2018 bedraagt het eigen vermogen € 31.821.196. Er staan 27.842 participaties uit; de intrinsieke waarde per participatie is € 1.143 per ultimo 2018.

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

In €	Eigen vermogen	Per participatie
Stand per 1 januari 2017	28.380.466	1.019
Uitkeringen	(2.366.570)	(85)
Resultaat over 2017	5.847.191	210
Stand per 31 december 2017	31.861.087	1.144
Uitkeringen	(2.088.150)	(75)
Resultaat over 2018	2.048.259	74
Stand per 31 december 2018	31.821.196	1.143

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 31 december 2018 € 1.208 (31 december 2017: € 1.144). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

Uitkeringen per participatie

In 2018 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden, zoals voorgesteld in de jaarvergadering van 26 april 2018:

In €	Bruto uitkering	Per participatie
Uitkering juni 2018	1.113.680	40,00
Uitkering december 2018	974.470	35,00
Totaal	2.088.150	75,00
Contant rendement in 2018		7,5%

Cumulatief is daarmee het volgende uitgekeerd (vanaf 1 oktober 2010):

In €	Bruto uitkering	Per participatie
Uitkeringen tot en met 2017	14.213.341	510,50
Uitkering 2018	2.088.150	75,00
Totaal	16.301.491	585,50
Gemiddeld enkelvoudig contant rendement per jaar		7,1%

Vastgoedportefeuille

Per 31 december 2018 bestaat de portefeuille van Supermarkt Fonds Nederland C.V. uit 25 objecten, waarvan 24 supermarkten. De bezetting van de portefeuille is nagenoeg ongewijzigd, namelijk 96,3% per 31 december 2018 (ultimo 2017: 97,6%).

In 2018 zijn de volgende aan- en verkopen gedaan:

- In De Bilt is per 5 januari 2018 een winkelruimte (ca. 154 m²) aangekocht met twee bovengelegen kamers en een magazijnruimte. De aankoop is vanuit strategisch belang gedaan, omdat supermarkt Dirk van den Broek de magazijnruimte gebruikt ten behoeve van emballage en opslag.
- Medio 2018 is ter uitbreiding van het fonds een portefeuille supermarkten aangekocht. De portefeuille omvatte een vijftal objecten en bestond uit een Jumbo inclusief enkele dagwinkels in Amersfoort, een Albert Heijn in Den Haag, een Dirk van de Broek in Rotterdam, een Plus met bovenwoningen in Hollandscheveld en een Albert Heijn met dagwinkels en parkeerdak in Gouda (deel uitmakend van het Winkelcentrum Bloemendaal). Na informeel overleg met de voormalige leden van de Raad van Advies (buiten functie) is als strategisch onderdeel van de aankoop besloten de dagwinkels in Gouda alsmede het object in Hollandscheveld door te verkopen.
- Beide objecten zijn eind 2018, voor het verstrijken van de zesmaands termijn (vermijden betaling overdrachtsbelasting), verkocht en geleverd aan kopers.

Marktomstandigheden

Van de supermarktorganisaties die actief zijn in Nederland, is Ahold - Albert Heijn nog steeds marktleider met 34,7% van het marktaandeel. Hiermee daalde het aandeel met 0,6%. Lidl en Jumbo laten in het afgelopen jaar de grootste groei zien, met respectievelijk een aandeel van 10,5% in 2017 en 10,9% in 2018, en een aandeel van 18,7% in 2017 en 19,1% in 2018. Een stijging van 0,4% punt. Ook Aldi laat voor het eerst in jaren weer eens groei zien, de beloning voor een ingrijpende ombouwoperatie. Superunie-leden lieten gelijke of dalende cijfers zien. Dirk, Dekamarkt en Deen daalden licht en Plus, Nettorama, Hoogvliet, Jan Linders, Poiesz belevten gelijk.³

Supermarktketens behouden in de foodketen een dominante positie. De groei van online retail leidt tot toenemende concurrentie in het retailkanaal. Het huidige marktaandeel van online food is nu nog klein, met 3,6% van de totale supermarktomsatz in het eerste kwartaal van 2018 (meest recente cijfers volgens onderzoeksbureau GfK). De grootste formules (Albert Heijn en Jumbo) zetten massaal in op goed functionerende sites en thuisbezorging met duidelijke bezorgmomenten (timeslots). Daarnaast groeit online aanbieder Picnic hard. De ondernemers in de keten verwachten ook groei in online, maar de meningen over de mate van groei lopen uiteen.

Door een toename van online aanbieders bestaat het risico dat er minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, en consumenten minder zullen uitgeven in de winkels en retailers lagere marges zullen realiseren. Dit kan ertoe leiden dat de omzet van de supermarkten zal dalen en dat er een verhuur- en leegstandrisico bestaat. De online supermarkt kan worden gezien als een bedreiging, maar tegelijkertijd biedt voornoemde ontwikkeling ook kansen voor de fysieke supermarkt/winkel in de vorm van een andere invulling van de winkelmeters. Er komt een grotere nadruk op (vers)beleving en foodservice.

In de supermarkten zijn verschillende trends⁴ en ontwikkelingen waarneembaar.

- Online boodschappen doen zal blijven groeien en evolueren. Uit recent onderzoek blijkt dat de consument die online shopt, ook in de fysieke winkel komt voor (extra) aankopen. Dit toont aan dat klanten – ondanks hun online aankopen - een relatie met hun supermarkt willen blijven behouden.
- Verduurzaming van de voedselketen: biologisch, vermindering afval, regionale producten.
- De factor beleving wordt steeds belangrijker. Een voorbeeld hiervan is de 'supermarkt van de toekomst'. Daar wordt augmented reality toegepast om consumenten van uitgebreide productinformatie te voorzien en daarmee totale transparantie te creëren.
- Klantgerichte loyaliteitsprogramma's. De grote winkelbedrijven die al langer klantgegevens verzamelen zullen hun aanbiedingen veel sterker gaan baseren op het aankoopgedrag van individuele klanten.
- Voedselveiligheid, gemak en gezondheid: ontzorgen van de consument op het gebied van bewuste voeding.
- Toepassing van nieuwe technologieën: gebruik van data, kassalose supermarkten, transparantie.

³ www.Distrifood.nl, "Marktaandelen: Lidl wint, AH verliest"- 24-01-2019
⁴ www.distrifood.nl, www.retailtrends.nl, www.rabobankcijfersentrends.nl

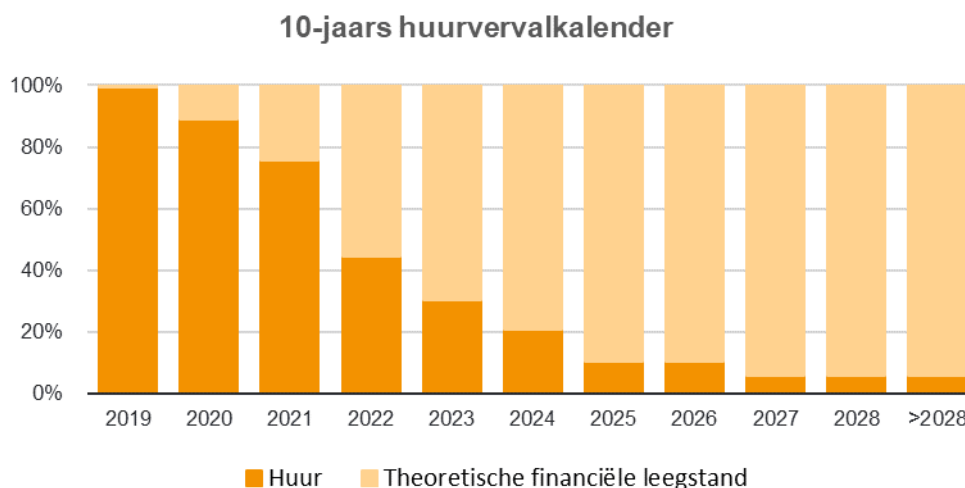
Supermarktketens zijn solvabele partijen die de afgelopen jaren hebben bewezen snel in te spelen op veranderingen in de markt. Dit leidt ertoe dat supermarkten ook in de toekomst gerichte wijzigingen en toevoegingen aan de fysieke supermarkten doen om antwoord te kunnen blijven geven op de consumentenbehoefte.

Albert Heijn heeft aangegeven de winkels in 2019 verder te verbouwen en te moderniseren. Enerzijds worden huishoudelijke producten steeds vaker online besteld en anderzijds worden versproducten vaker in de supermarkt gekocht. In lijn hiermee gaan huishoudelijke producten plaatsmaken voor meer versproducten.

Daarnaast spelen supermarkten in op de buitenhuisconsumptie en de behoefte aan kookgemak door het integreren van horeca-elementen in de fysieke winkel en het aanbieden van gemaksmaltijden. Albert Heijn doet dit door het creëren van keukens en de toevoeging van meters voor directe consumptie. Jumbo springt hierop in door het prominenter neerzetten van versproducten en gemak in de Foodmarkt en het toevoegen van de La Place formule. Plus doet dit in de vorm van het 2.0-concept.

Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten per 31 december 2018 is 4,3 jaar (ultimo 2017: 5,6 jaar).



Hypothecaire financiering en achtergestelde lening

De totaal uitstaande hypothecaire lening bedraagt per 31 december 2018 € 68,6 miljoen. Looptijd financiering: 5,75 jaar (tot en met 30 oktober 2024). De hypothecaire lening bestaat uit een deel van € 45 miljoen, waarover een vaste rente van 2,05% wordt betaald, een deel van € 20 miljoen waarover een vaste rente van 1,99% wordt betaald en een deel van € 8,5 miljoen, waarover een flexibele rente ter grootte van driemaands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41% wordt betaald. De loan-to-value bedraagt in het vierde kwartaal 63,4%. Er wordt € 0,3 miljoen per kwartaal afgelost op de financiering; het restant wordt bij afloop van de financiering voldaan.

Het leningdeel van € 20 miljoen is ten behoeve van de aankopen in juli 2018 aangetrokken van Berlin Hyp tegen dezelfde voorwaarden die gelden voor de rest van de financiering .

Daarnaast is een tijdelijke financiering aangetrokken van € 11,0 miljoen tegen een rente percentage van 8,00% in het eerste jaar. De tijdelijke financiering heeft een maximale looptijd van 3 jaar en kan boetevrij worden afgelost in delen van € 1,0 miljoen. Deze financiering zal worden afgelost met de opbrengsten uit de emissie in 2019.

Lopende-kosten-factor

De lopende-kosten-factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgeteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten

beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. De lopende-kosten-factor over 2018 bedraagt 5,68%. (2017: 4,69%).

Risico's

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt; het toont daarmee tevens de risicobereidheid.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2018	Verwacht risico In 2019
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investerings in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico	Debt Service Coverage Ratio (DSCR *) >175%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot 30 oktober 2024 voor 93% van de lening. Restant is variabel met minimum van 1,41%.	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS certificering	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand <5%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Marktrisico	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 4 jaar	Ja	Waar mogelijk wordt actief met huurders gesproken over verlenging van de huurovereenkomsten.	Laag	Laag

*) DSCR is de verhouding tussen de cashflow vóór betaling van rente en aflossing aan de financier ten opzichte van deze rente en aflossing.

Markt- en waarderingsrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waarde verloop van het vastgoed beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomangement monitoring. Het systeem van risicomangement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomangement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Supermarkt Fonds Nederland C.V.. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2018 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen. Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomangement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer en tevens aan de Wft. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomangementsysteem aan te passen.

Intern beheersingssysteem

Gedurende het boekjaar heeft de beheerder verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (waaronder de Wft). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan deze eisen.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2018 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloningsbeleid Beheerder

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend in het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties, zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.annexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest	"Identified staff" in senior managementfuncties	"Identified staff" buiten senior management- functies
Annexum medewerkers (gemiddelde over 2018)	31	4	0
Beloning (€)			
Totaal vaste beloning 2018	2.304.751	432.276	0
Totaal variabele beloning 2018	232.590	34.376	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') bij Annexum Beheer is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2018 waren er geen werknemers in dienst van het fonds (2017: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin zijn de verwachtingen voor de vastgoedmarkt voor 2019 positief, dat geldt ook voor de deelmarkt van supermarktlocaties. Als gevolg van de lage rente en de verwachting dat deze niet op korte termijn fors gaat stijgen, blijft dit specifieke segment aantrekkelijk. Daarnaast is er sprake van een goed economische klimaat in Nederland waarbij de werkloosheid daalt, sprake is van een gezonde economische groei en voor de supermarkten zijn de omzetverwachtingen eveneens positief.

De AFM heeft op 31 januari 2019 goedkeuring verleend voor de emissie. Doel van deze emissie is om eventuele uitstappers te faciliteren en de brugfinanciering af te lossen die ingezet is voor de aankoop van nieuwe objecten.

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor het komende jaar positief. De directie verwacht ook volgend jaar het gevoerde uitkeringsbeleid voort te kunnen zetten.

Amsterdam, 1 april 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Voor resultaatbestemming		31 dec 2018	31 dec 2017
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	108.240.000	82.440.000
Vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende activa	2	241.349	280.158
Overige activa			
Immateriële vaste activa	3	180.383	-
Liquide middelen	4	2.394.174	3.526.057
		111.055.906	86.246.215
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	5	27.842.000	27.842.000
Herwaarderingsreserve		7.829.488	6.288.439
Overige reserve		10.402.940	6.096.798
Resultaat van de verslagperiode		2.048.259	5.847.191
Uitkeringen		(16.301.491)	(14.213.341)
		31.821.196	31.861.087
Langlopende schulden	6	75.969.207	52.007.714
Kortlopende schulden	7	3.265.503	2.377.414
		111.055.906	86.246.215

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET JAAR 2018

		2018	2017
	noot	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten en overige opbrengsten	11	6.759.408	5.893.484
Exploitatielasten	12	(1.081.883)	(806.123)
		5.677.525	5.087.361
Waardeveranderingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen	13	145.933	167.505
Ongerealiseerde waardeveranderingen	14	(1.077.259)	2.860.000
		(931.326)	3.027.505
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		4.746.199	8.114.866
Bedrijfslasten			
Beheerkosten	15	537.854	474.125
Fondskosten	16	190.680	132.148
Afschrijvingskosten	17	9.086	-
Rentebaten en –lasten	18	1.960.320	1.661.402
Som der bedrijfslasten		2.697.940	2.267.675
Resultaat		2.048.259	5.847.191
Direct beleggingsresultaat		3.272.369	2.842.696
Indirect beleggingsresultaat		(1.224.110)	3.004.495
Totaal beleggingsresultaat		2.048.259	5.847.191

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

Volgens indirecte methode		2018	2017
	noot	€	€
Resultaat		2.048.259	5.847.191
Ongerealiseerde waardeveranderingen	1, 14	1.077.259	(2.860.000)
Verkoopresultaat	13	(145.933)	(167.505)
Correctie voor afschrijving/amortisatie	17,18	292.784	23.010
Mutatie vorderingen en overlopende activa	2	38.810	(240.182)
Mutatie kortlopende schulden	7	588.088	265.138
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		3.899.267	2.844.642
Investeringsactiviteiten			
Investeringen	1	(31.511.909)	-
Desinvesteringen	1	4.920.000	2.550.000
Verkoop van beleggingen	1	(139.417)	(32.495)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(26.731.326)	2.517.505
Financieringsactiviteiten			
Aflossing leningen	6	(6.480.477)	(54.861.144)
Opname hypotheek	6	20.000.000	52.809.704
Opname achtergestelde lening	6	11.000.000	-
Financieringskosten	6	(541.728)	-
Emissiekosten		(189.469)	-
Uitkering aan participanten	5	(2.088.150)	(2.366.570)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		21.700.176	(4.395.000)
Netto kasstroom		(1.131.883)	967.147
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		3.526.057	2.558.909
Geldmiddelen per 31 december		2.394.174	3.526.057
Mutatie geldmiddelen		(1.131.883)	967.148

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Oprichting vennootschap

Op 12 oktober 2015 is Supermarkt Fonds Nederland C.V. opgericht. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65558561. Deze heeft alle activiteiten tegen boekwaarde overgenomen van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland C.V.. 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 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; derhalve is er in materiële zin sprake van een vergelijkbare situatie.

De participanten zijn in basis gelijk gebleven.

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

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

Kort na de jaarvergadering van 2017 is de heer L.A. Bouter spijtig genoeg overleden. Daarnaast zijn beide resterende leden van de Raad van Advies ten tijde van de jaarvergadering 2018 per 26 april 2018 afgetreden. Nieuwe leden moeten na selectie en vóór benoeming door de vergadering expliciet door de AFM worden goedgekeurd. Inmiddels zijn na zorgvuldige selectie drie personen voor deze RvA gevraagd en zij hebben alle drie toegezegd deel te nemen.

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

Doel

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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

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

Stelselwijziging

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

Financiële instrumenten

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

Schattingen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoed

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

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

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

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Immateriële vaste activa

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

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

Belastingen

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

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Toelichting op de balans

1. Vastgoed

De samenstelling van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed
	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	81.930.000
Investerings	-
Verkopen vastgoed	(2.517.505)
Gerealiseerde waardeverandering	167.505
Ongerealiseerde waardeverandering	2.860.000
Boekwaarde per 31 december 2017	82.440.000
Investerings	31.511.909
Verkopen vastgoed	(4.780.583)
Ongerealiseerde waardeverandering	(1.077.259)
Gerealiseerde waardeverandering	145.933
Boekwaarde per 31 december 2018	108.240.000

Per 31 december 2018 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE. Op basis van deze externe waardering heeft er een waardeverandering plaatsgevonden per 31 december 2018.

In 2018 zijn de volgende aan- en verkopen gedaan:

- In De Bilt is per 5 januari 2018 een winkelruimte (ca. 154 m²) aangekocht met twee bovengelegen kamers en een magazijnruimte, in gebruik bij supermarkt Dirk van den Broek ten behoeve van emballage en opslag.
- Medio 2018 is een vijftal objecten aangekocht, bestaande uit een Jumbo inclusief enkele dagwinkels in Amersfoort, een Albert Heijn in Den Haag, een Dirk van de Broek in Rotterdam, een Plus met bovenwoningen in Hollandscheveld en een Albert Heijn met parkeerdak en dagwinkels in Gouda (deel uitmakend van het Winkelcentrum Bloemendaal).
- Het object in Hollandscheveld en de dagwinkels in Gouda zijn eind 2018, verkocht en geleverd aan kopers, waarop een positief verkoopresultaat gerealiseerd is van € 0,15 miljoen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke ter zake deskundige taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering varieert van 4,1% tot 9,6%.

Zekerheden

Een bankhypotheek, eerste in rang, groot € 73.500.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.

2. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	2018	2017
	€	€
Huurdebiteuren	71.453	139.000
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(60.580)	(91.708)
Saldo huurdebiteuren	10.873	47.292
Vooruitbetaalde kosten	209.895	206.073
Overige vorderingen	20.581	26.793
Stand per 31 december	241.349	280.158

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

3. Immateriële vaste activa

	2018	2017
	€	€
Stand per begin boekjaar	-	-
Investeringen	189.469	-
Afschrijvingen	(9.086)	-
Stand per balansdatum	180.383	-

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. De investeringen hebben betrekking op de emissie van 2019.

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

5. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2017 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Herwaarderings- reserve	Overige reserve	Resultaat van de verslagperiode	Uitkeringen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	27.842.000	2.795.364	5.441.312	4.148.561	(11.846.771)	28.380.466
Verdeling resultaat	-	-	4.148.561	(4.148.561)	-	-
Ongerealiseerde herwaardering	-	3.493.075	(3.493.075)	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	-	(2.366.570)	(2.366.570)
Resultaat boekjaar	-	-	-	5.847.191	-	5.847.191
Stand per 31 december 2017	27.842.000	6.288.439	6.096.798	5.847.191	(14.213.341)	31.861.087

De mutaties in het eigen vermogen over 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

	Geplaatst kapitaal	Herwaarderings- reserve	Overige reserve	Resultaat van de verslagperiode	Uitkeringen	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	27.842.000	6.288.439	6.096.798	5.847.191	(14.213.341)	31.861.087
Verdeling resultaat	-	-	5.847.191	(5.847.191)	-	-
Ongerealiseerde herwaardering	-	1.541.049	(1.541.049)	-	-	-
Uitkeringen	-	-	-	-	(2.088.150)	(2.088.150)
Resultaat boekjaar	-	-	-	2.048.259	-	2.048.259
Stand per 31 december 2018	27.842.000	7.829.488	10.402.940	2.048.259	(16.301.491)	31.821.196

Per 31 december 2018 bestaat het kapitaal uit 27.842 participaties met elk een intrinsieke waarde van € 1.143 (2017: € 1.144). De nominale waarde per participatie bedraagt € 1.000.

Herwaarderingsreserve

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen reële waarde is een herwaarderingsreserve gevormd voor de ongerealiseerde waardeveranderingen voor objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingsprijs.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de jaarvergadering van Supermarkt Fonds Nederland C.V., gehouden op 26 april 2018. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De beheerder stelt voor het positieve resultaat over 2018 van € 2.048.259 toe te voegen aan de overige reserve.

6. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Berlin Hyp	Achtergestelde lening	Financieringskosten	Totaal
	€		€	€
Stand per 1 januari 2018	52.675.000	-	(667.286)	52.007.714
Opname	20.000.000	11.000.000	-	31.000.000
Aflossing	(4.851.024)	(1.629.453)	-	(6.480.477)
Activering financieringskosten	-	-	(541.728)	(541.728)
Amortisatie financieringskosten			283.698	283.698
Mutatie af te lossen binnen één jaar	(300.000)	-	-	(300.000)
Stand per 31 december 2018	67.523.976	9.370.547	(925.316)	75.969.207

Afloopkalender schulden:

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	1.125.000	825.000
Tussen één en vijf jaar	13.870.547	4.125.000
Meer dan vijf jaar	63.023.976	48.550.000
Totaal	78.019.523	53.500.000

De financieringsvoorwaarden van de financiering over de periode vanaf 30 oktober 2017 tot en met 31 december 2018 zijn als volgt te specificeren:

Financier	Berlin Hyp AG.
Tranche A	€ 45.000.000, waarvan € 44.175.000 resterend ultimo 2018
Tranche B	€ 8.500.000, waarvan € 4.623.976 resterend ultimo 2018
Tranche C	€ 1.500.000, tranche C is niet gebruikt en opgegaan in Tranche D
Tranche D	€ 20.000.000, waarvan € 19.850.000 resterend ultimo 2018
Renteberekening	30/360
Rentepercentage Tranche A	2,05%
Rentepercentage Tranche B	3-maands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41%
Rentepercentage Tranche D	1,99%
Looptijd Tranche A, B & D	Van 30 oktober 2017 tot 30 oktober 2024.
Zekerheden	Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 73.500.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.
Aflossing Tranche A	€ 206.250 per kwartaal voor het eerst op 30 januari 2018. Restant bij afloop financiering
Aflossing Tranche B	Bij afloop financiering
Aflossing Tranche D	€ 75.000 per kwartaal voor het eerst op 30 juli 2018. Restant bij afloop financiering
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
Projected Debt Service Cover	De Projected Debt Service Cover (PDSC) moet ten alle tijden hoger zijn dan 175%. Voor 2018 is de PDSC 238%
Loan-to-Value (LTV)	De lening dient gedurende de eerste vijf niet hoger te zijn dan 68 percent van de marktwaarde van de objecten. En de resterende jaren niet hoger van 64%. Per 31/12/2018 bedraagt de LTV 63,4%.

Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT)	De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) dient de eerste 4 jaar van de overeenkomst hoger te zijn dan 3 jaar en de resterende looptijd hoger dan 4 jaar. Per 31/12/2018 bedraagt de WAULT 4,3 jaar.
---	---

De financieringsvoorwaarden van de achtergestelde lening over de periode van 3 juli 2018 tot 31 december 2018 zijn als volgt te specificeren:

Hoofdsom	€ 11.000.000, waarvan € 9.370.547 resterend ultimo 2018
Renteberekening	werkelijk/360
Rentepercentage	8% in het eerste jaar, 10% in het tweede jaar en 12% in het derde jaar.
Looptijd	Van 3 juli 2018 tot 29 juni 2021.
Aflossing	Vanaf 29 december 2018 kan boetevrij worden afgelost in delen van € 1 miljoen per keer.
<i>Bijzondere bepalingen</i>	
	Het fonds is niet bevoegd om, zonder schriftelijke toestemming, uitkeringen te doen zolang er nog een aflossingsverplichting geldt en geen objecten te verkopen van de portefeuille die middels deze financiering is aangekocht in 2018 met uitzondering van de retail units in Gouda en Hollandscheveld.

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

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

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

7. Kortlopende schulden

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

	2018	2017
	€	€
Waarborgsommen	19.865	8.750
Servicekosten	87.860	14.624
Vooruitontvangen huur/servicekosten	1.173.465	900.720
Accountants- en advieskosten	22.176	15.300
Crediteuren	68.163	127.981
Omzetbelasting	359.068	191.913
Te betalen rente	238.416	189.766
Nog te betalen uitkeringen aan participanten	6.703	1.068
Af te lossen hypothecaire lening	1.125.000	825.000
Overige kortlopende schulden	164.787	102.292
Stand per 31 december	3.265.503	2.377.414

8. Risicoparagraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van Supermarkt Fonds Nederland C.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, (her)financierings- en renterisico, verhuur- en leegstandsrisico, waarderingsrisico vastgoed, kredietrisico en kasstroomrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening." Risicomanagement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, des te groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het verloop van de vastgoedwaarde beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming.

Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Supermarkt Fonds Nederland C.V. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2018 zijn de benoemde risico's gemonitord.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

(Her)Financierings- en renterisico

Supermarkt Fonds Nederland C.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire lening. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Supermarkt Fonds Nederland C.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

Verhuur- en leegstandsrisico

De mogelijkheid bestaat dat een of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode hebben gevolgen voor de financiële positie en de uitkeerbare kasstroom.

Waarderingsrisico vastgoed

Bij de opmaak en vaststelling van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders, contractverlengingen en –opzeggingen. Waarderingsingen worden door externe taxateurs met een RICS-certificering uitgevoerd.

Kredietrisico (debiteurenrisico)

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Kasstroomrisico (liquiditeitsrisico)

Het kasstroomrisico voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, onder andere om bestaande leningen tijdig te kunnen aflossen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Reële waarde

De boekwaarde van de liquide middelen, vorderingen, overige activa en kortlopende schulden benaderen, gezien de korte looptijd van deze instrumenten, de reële waarde.

9. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

Huurcontracten

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

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	7.414.000	5.670.000
Tussen één en vijf jaar	19.438.000	19.636.000
Meer dan vijf jaar	7.059.000	6.348.000
Totaal	33.911.000	31.654.000

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 C.V. had gedurende 2018 geen participaties van Supermarkt Fonds Nederland C.V. in haar bezit (2017 idem).

Beheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. (niet zijnde vastgoedmanagement) brengt de beheerder een beheervergoeding in rekening van 0,50% van de inbrengwaarde van het vastgoed (exclusief btw), jaarlijks geïndexeerd, dat per kwartaal vooraf in rekening wordt gebracht. Indien er nieuwe objecten worden aangekocht, wordt 0,50% van de aankoopprijs + aankoopkosten van deze objecten (exclusief btw) in rekening gebracht en in het jaar na aankoop wordt de vergoeding jaarlijks geïndexeerd. De beheervergoeding over 2018 bedroeg € 537.854 (2017: € 474.125).

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 over 2018 bedroeg € 253.779 (2017: € 221.257).

Performance fee bij verkoop

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

	Vastgoed	Kosten Koper	Inbrengwaarde
	€	€	€
Stand per 31 december 2017	81.049.019	1.797.848	82.846.867
Desinvesteringen 2018	(4.520.000)	(114.650)	(4.634.650)
Investeringen 2018	29.371.280	2.140.629	31.511.909
Stand per 31 december 2018	105.900.299	3.823.827	109.724.126

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland C.V. 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.

Performance fee over enkelvoudig exploitatierendement

Een Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 9,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 9,5%.

10. Gebeurtenissen na balansdatum

31 januari 2019 is het prospectus voor de emissie in 2019 gepubliceerd na goedkeuring van de AFM ontvangen te hebben.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11. Huuropbrengsten en overige opbrengsten

	2018	2017
	€	€
Bruto huuropbrengst	6.759.408	5.863.958
Overige opbrengsten	-	29.526
Totaal	6.759.408	5.893.484

12. Exploitatielasten

	2018	2017
	€	€
Onroerendezaakbelasting	179.430	138.580
Waterschapslasten	17.586	16.604
Rioolrecht	11.843	7.569
Verzekeringen	16.706	24.283
Dagelijks en groot onderhoud	210.478	241.619
Bijdragen Vereniging van Eigenaren	189.196	93.310
Vastgoedmanagementvergoeding	253.779	221.257
Verhuurmutatiekosten *)	129.447	21.472
Huurderving	2.430	1.139
Taxatiekosten	25.000	18.450
Overige exploitatielasten	45.988	21.840
Totaal	1.081.883	806.123

*) Verhuurmutatiekosten (indien van toepassing) worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In verhuurmutatiekosten is een bedrag inbegrepen van € 129.447 (2017: € 21.472) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

13. Gerealiseerde waardeveranderingen

	2018	2017
	€	€
Verkoopprijs	4.920.000	2.550.000
Historische kostprijs	(4.634.650)	(2.350.000)
Verkoopwinst	285.350	200.000
Verkoop -en overige transactiekosten	(139.417)	(32.495)
Totaal	145.933	167.505

De gerealiseerde waardeverandering is de waardeverandering ten opzichte van de historische kostprijs inclusief verkoop -en overige transactiekosten

14. Ongerealiseerde waardeveranderingen

	2018	2017
	€	€
Ongerealiseerde waardeverandering	(1.077.259)	2.860.000

15. Beheerkosten

	2018	2017
	€	€
Beheerkosten	537.854	474.125

16. Fondskosten

	2018	2017
	€	€
Accountantskosten *)	18.700	18.300
Fiscale advieskosten	3.825	10.933
Overige advieskosten	18.227	13.748
Bestuurskosten	24.500	17.750
Kosten bewaarder	9.500	7.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	42.078	39.172
Overige algemene kosten **)	73.850	24.745
Totaal	190.680	132.148

*) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2018 € 18.700 (2017: € 18.300).

***) In de overige algemene kosten is een bedrag van € 54.600 opgenomen met betrekking tot niet-verrekenbare btw van de beheerder (2017: nihil).

17. Afschrijvingskosten

	2018	2017
	€	€
Geactiveerde bijkomende kosten aankoop vastgoed	2.396.478	-
Geactiveerde emissiekosten	9.086	-
Totaal	2.405.564	-

18. Rentebaten en -lasten

	2018	2017
	€	€
Diverse bankkosten	709	7.914
Rentebaten	(3.615)	(6)
Amortisatie financieringskosten	283.698	23.010
Rentelasten hypotheek en achtergestelde lening	1.679.528	1.630.484
Totaal	1.960.320	1.661.402

19. Lopende-kosten-factor

De lopende-kosten-factor heeft tot doel het kostenniveau op een eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het

fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2017, 30 juni 2018 en 31 december 2018, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopende-kosten-factor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 1.081.883), directievergoeding (€ 537.854), algemene bedrijfslasten (€ 190.680), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 9.086), te weten € 1.819.502, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2017, 30 juni 2018 en 31 december 2018, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 32.054.798 ((€ 31.861.087 x 0,5 + € 32.268.455 x 1 + € 31.821.196 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopende-kosten-factor in 2018 uit op 5,68% (2017: 4,69%).

20. Vergelijking met prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten.

	2018	Prospectus
	€	€
Onderhoudskosten	210.478	337.950
Gemeentelijke belastingen	208.859	202.770
Propertymanagementvergoeding (vast)	253.779	253.463
Propertymanagementvergoeding (additioneel)	129.447	67.590
Verzekeringskosten	16.706	33.795
Overige exploitatiekosten	262.614	253.463
Stichtings-, bewaarders- en AFM/DNB kosten	27.727	30.000
Advieskosten (accountant, juridisch, fiscaal)	22.525	37.500
Bestuurskosten	24.500	22.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	42.078	40.000
Niet-verrekenbare BTW	54.600	49.000
Overige fondskosten	19.250	15.000
Totaal	1.272.563	1.343.030

21. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Beheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden voor Supermarkt Fonds Nederland C.V. (niet zijnde vastgoedmanagement) brengt de beheerder een beheervergoeding in rekening van 0,50% van de inbrengwaarde van het vastgoed (exclusief btw), jaarlijks geïndexeerd, dat per kwartaal vooraf in rekening wordt gebracht. Indien er nieuwe objecten worden aangekocht, wordt 0,50% van de aankoopprijs + aankoopkosten van deze objecten (exclusief btw) in rekening gebracht en in het jaar na aankoop wordt de vergoeding jaarlijks geïndexeerd. De beheervergoeding over 2018 bedroeg € 537.854 (2017: € 474.125).

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 over 2018 bedroeg € 253.779 (2017: € 221.257).

Performance fee over enkelvoudig exploitatierendement

Een Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 9,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 9,5%.

Performance fee bij verkoop

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

	Vastgoed	Kosten Koper	Inbrengwaarde
	€	€	€
Stand per 31 december 2017	81.049.019	1.797.848	82.846.867
Desinvesteringen 2018	(4.520.000)	(114.650)	(4.634.650)
Investeringen 2018	29.371.280	2.140.629	31.511.909
Stand per 31 december 2018	105.900.299	3.823.827	109.724.126

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland C.V. 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.

Kosten bij toe- en uittreding

De vergoeding die een (nieuwe) Participant verschuldigd is aan het Vastgoedfonds in verband met het faciliteren van de toetreding tot het Vastgoedfonds. De vergoeding is gelijk aan 9% van de geldende Handelswaarde. Deze vergoeding komt ten goede aan het Vastgoedfonds. De vergoeding die een Participant verschuldigd is aan het Vastgoedfonds in verband met het faciliteren van de uittreding uit het Vastgoedfonds. De vergoeding is gelijk aan 6% van de geldende Handelswaarde. Deze vergoeding komt ten goede aan het Vastgoedfonds.

Stichting Supermarkt Fonds Nederland C.V. IV, Stichting Supermarkt Fonds Nederland C.V. V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland C.V. VI

De vergoeding aan SGG Custody B.V. en SGG Financial Services B.V. bedraagt € 9.500 (2017: € 7.500).

Balansposities met gelieerde partijen

Supermarkt Fonds Nederland C.V. is per balansdatum de volgende bedragen over 2018 verschuldigd aan gelieerde partijen.

	Annexum Beheer B.V.
	€
Te betalen Property Management vergoeding	5.150
Totaal te betalen	5.150

Overige informatie

Personeel

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

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 1 april 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

Overige gegevens

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Supermarkt Fonds Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel heeft 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
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 jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de raad van advies en de beheerder
- De overige gegevens
- Kengetallen

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en de vennoten voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie 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 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, 1 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

ANNEXUM

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

Telefoon: 020 572 01 01
Fax: 020 572 01 02
info@annexum.nl
www.annexum.nl

