

Supermarktfonds.nl

Jaarverslag 2017

Inhoud

	Blad
Jaarverslag 2017	3
Bericht van de Raad van Commissarissen	4
Verslag van de beheerder over 2017	5
Jaarrekening	10
Balans per 31 december 2017	11
Winst-en-verliesrekening over 2017	12
Kasstroomoverzicht over 2017	13
Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	14
Overige gegevens	34
Statutaire winstbestemmingsregeling	34
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	35

Jaarverslag 2017

- Bericht van de Raad van Commissarissen
- Verslag van de beheerder
- Jaarrekening
- Overige gegevens

supermarktfonds.nl

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de Participanten,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag van supermarktfonds.nl over 2017 aan. De beheerder heeft de jaarrekening opgesteld. BDO Audit & Assurance BV te Amstelveen heeft de jaarrekening van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

Wij stellen voor dat u deze jaarrekening vaststelt, waarmee u de beheerder decharge verleent voor het gevoerde beleid in 2017 en de Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

Amsterdam, 23 maart 2018

De Raad van Commissarissen:

A.C.N. van de Ven (voorzitter)

M.E. Burghout

Verslag van de beheerder over 2017**Algemeen**

Het Fonds voor gemene rekening supermarktfonds.nl is op 4 oktober 2011 opgericht, is (statutair) gevestigd in Naarden en houdt kantoor te Amsterdam, Buitenveldertselaan 106.

Sinds 2013 is de nominale grootte van de participatie € 25.000 exclusief emissiekosten met een minimale deelname per participant van 5 stuks. Per 7 november 2016 is de minimale deelname per participant één participatie van nominaal € 25.000.

Doelstelling

De doelstelling van supermarktfonds.nl is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico door het bijeengebrachte vermogen te beleggen in (solitaire) supermarktpanden en winkelcentra. Daarbij is het een fonds "voor en door supermarktondernemers", inhoudende dat ook doelen in hun belang worden nagestreefd naast de voorgenoemde doelstelling. Naast de inbreng van eigen vermogen door de participanten is het Fonds gefinancierd met hypothecaire leningen.

Kerncijfers

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Aantal uitstaande participaties	302	587	759
	€	€	€
Totaal activa	19.116.571	35.310.393	44.398.477
Eigen vermogen	6.358.184	12.896.993	18.512.324
Vreemd vermogen (hypothecair)	11.517.500	19.820.000	24.656.415
Intrinsieke waarde per participatie	21.054	21.971	24.390
Uitkeringen per participatie	1.780	1.945	1.850
Direct beleggingsresultaat	603.304	803.811	1.302.814
Indirect beleggingsresultaat	321.809	(555.595)	1.368.760
Totaal beleggingsresultaat voor afschrijving	<u>925.113</u>	<u>248.216</u>	<u>2.671.574</u>

Resultaat

Voor de uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met het voorgaand jaar verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
	€	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	1.614.380	2.260.892
Gerealiseerde waardeverandering	-	(3.099)
Fonds- en projectkosten etc.	(192.894)	(270.796)
Rentebaten en -lasten	<u>(617.675)</u>	<u>(684.183)</u>
Direct beleggingsresultaat	803.811	1.302.814
Indirect beleggingsresultaat	(555.595)	1.368.760
Afschrijvingen	(42.084)	(51.318)
Resultaat	<u>206.132</u>	<u>2.620.256</u>

Het directe beleggingsresultaat bedraagt in 2017 relatief 7,4% (2016: 7,9%), het totale beleggingsresultaat bedraagt relatief 15,2% (2016: 2,4%). Genoemde percentages zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde van de uitstaande participaties.

Uitkering aan participanten

Basis voor de bepaling van de uitkering aan participanten is het behaalde directe beleggingsresultaat. Op grond hiervan heeft de beheerder besloten een tussentijdse uitkering aan participanten te doen van in totaal € 1.850 per participatie van € 25.000 (vier uitkeringen) resulterend in een totale uitkering van € 1.304.925. De laatste uitkering (€ 475 per participatie) van de vier uitkeringen heeft overigens in januari 2018 plaatsgevonden. Het uitgekeerd rendement komt daarmee op 7,4% (2016: 7,8%) per jaar.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

In 2017 is de vastgoedportefeuille van het fonds uitgebreid door de aankoop van een Plus supermarkt in Hillegom en een Jumbo supermarkt met twee winkels in Den Haag. Door deze aankopen is het risicoprofiel van de portefeuille verder verlaagd. Het aanbod van supermarkt vastgoedbeleggingen blijft momenteel zeer schaars. Het fonds blijft echter zeer actief om de vastgoedportefeuille uit te breiden.

Best

Het winkelcentrum is volledig verhuurd. Er waren geen opzeggingen in de verslagperiode. Middels een indeplaatsstelling heeft een nieuwe ondernemer het huurcontract overgenomen van de afslankstudio. De Read Shop en de bloemenwinkel zijn overgenomen door de Plus ondernemer. De huur van de units maakt nu deel uit van zijn supermarkthuurcontract. In het afgelopen jaar is de Plus supermarkt volledig gerenoveerd alsmede de algemene ruimte van het winkelcentrum.

Soest

Het winkelcentrum is volledig verhuurd. Er waren geen opzeggingen in de verslagperiode, maar de huurder van de speelgoedwinkel/videotheek raakte in verzuim met de huurbetaling. Na een ontruimingsprocedure kon de winkelruimte weer beschikbaar worden gesteld voor verhuur. De winkelruimte is inmiddels (2018) verhuurd aan de groenteboer in het winkelcentrum. Albert Heijn heeft de supermarkt in het afgelopen jaar volledig gerenoveerd en tegelijk is het dak vernieuwd. Het haalbaarheidsonderzoek van de uitbreiding van het parkeerterrein wordt naar verwachting in de eerste helft van 2018 afgerond.

Hengelo

De EMTÉ had eerder aangekondigd de winkel te verbouwen naar een nieuwere formule. De plannen zijn echter nog niet geconcretiseerd, dit heeft zeer waarschijnlijk te maken met het feit dat de keten in de verkoop staat. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden.

Lopik

Voor het nieuwbouwgedeelte zijn geen bijzonderheden te melden. Naast de verkoop van een leegstaande winkelruimte (107 m²) in het oudbouwgedeelte heeft zich daar ook een nieuwe huurder (opticien) gevestigd. Met deze nieuwe huurder is een langjarige huurovereenkomst gesloten en daarmee is 127 m² van de leegstand teruggebracht. Per 31 december bedraagt de resterende leegstand 537 m² welke nog onder de huurgarantie valt. Op technisch gebied zijn er verder geen bijzonderheden te melden.

Honselersdijk

Het afgelopen jaar is de Albert Heijn volledig gerenoveerd. De gemeente onderzoekt momenteel nog de mogelijkheden om het naastgelegen parkeerterrein te kunnen uitbreiden en te optimaliseren. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden op technisch en commercieel gebied.

Den Haag

In het eerste half jaar van 2017 is de Jumbo aan de Anemoonstraat 4-5 te Den Haag verworven. Onderdeel van de aankoop is een bijgebouw met 2 onderhuurders van Jumbo (visboer en sportschool). Naar verwachting worden de onderhandelingen met Jumbo over een nieuw langjarig huurcontract in het eerste halfjaar van 2018 afgerond. Onderdeel van de nieuwe afspraken is tevens de verwerving van het naast gelegen (nog door Jumbo te ontwikkelen) parkeerterrein. Het fonds heeft met succes de gemeentelijke erfpachtvoorwaarden eeuwigdurend kunnen verlengen.

Hillegom

In het tweede half jaar van 2017 is de Plus supermarkt te Hillegom verworven. De supermarkt ligt in de wijk Elsbroek. Kort na de verwerving is de supermarkt volledig gerenoveerd en uitgebreid. In november opende de nieuwe franchisenemers de deuren van de supermarkt. Tegelijk met de interne verbouwing heeft de buitenzijde een schilderbeurt gekregen waardoor het hele pand weer een frisse indruk maakt. Met succes werd tijdens de verbouwing ook een kleinschalige asbestsanering (op kosten van de verkoper) voltooid.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2017 bedraagt het eigen vermogen € 18.512.324. Het aantal uitstaande participaties van € 25.000 bedraagt 759 (uitbreiding van 172 in 2017), hetgeen omgerekend € 24.390 (2016: € 21.971) aan intrinsieke waarde per participatie geeft.

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

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Waarde per participatie</u>
	€	€
Stand per 31 december 2016	12.896.993	21.971
Toetreding participanten	4.300.000	817
Resultaat over 2017	2.620.256	3.452
Uitkering aan participanten 2017	<u>(1.304.925)</u>	<u>(1.850)</u>
Stand per 31 december 2017	<u>18.512.324</u>	<u>24.390</u>

Waardering

Het vastgoed is aan het eind van boekjaar 2017 extern getaxeerd door CBRE met als resultaat een € 2.252.500 hogere marktwaarde dan de eind 2016 getaxeerde marktwaarde dan wel de aankoopwaarde (Den Haag en Hillegom), resulterend in een marktwaarde van de totale portefeuille van € 42.835.000. Rekening houdend met de eenmalige afschrijving op de aankoopkosten van Den Haag en Hillegom, zijnde € 837.665 en rekening houdend met de performance fee van € 46.075, heeft dit geleid tot een indirect beleggingsresultaat van € 1.368.760 positief.

supermarktfonds.nl

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 bedraagt € 20.351.000 (peildatum 1 januari 2016 en exclusief de objecten in Hillegom en Den Haag). In 2016 was de WOZ-waarde € 11.374.000 (peildatum 1 januari 2015 en exclusief de objecten in Lopik en Honselersdijk).

Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande vermogen en afgezet tegen de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 42,8 miljoen bedraagt de solvabiliteit van het fonds 43% (2016: 40%).

Financiering

De nieuwe aankopen in Den Haag en Hillegom zijn ook gefinancierd bij de ING bank. Voor de aankoop van het object in Den Haag heeft het fonds een financiering van € 3.275.000 aangetrokken met een rente vaste periode tot 1 juli 2022 en een vaste rente van 2,71% per jaar. Voor de aankoop van het object in Hillegom heeft het fonds een financiering aangetrokken van € 1.950.000 met een rente vaste periode tot 1 juli 2024 en een vaste rente van 2,86% per jaar.

In verband met de verkoop van de Anna van Buurenstraat 2a in Lopik heeft er een extra aflossing van € 100.000 plaatsgevonden.

De gemiddelde rentelasten op portefeuilleniveau (inclusief bereidstellingsrente en bereidstellingsprovisie) bedragen circa 3,1% (2016: 3,6%) bij een gemiddelde resterende looptijd van de hypothecaire leningen per 31 december 2017 van ruim 3,3 jaar.

Risico's

De activiteiten van supermarktfonds.nl brengen diverse financiële risico's met zich mee. Deze risico's kunnen mogelijk tot gevolg hebben dat de werkelijke resultaten van het Fonds afwijken van de uitgangspunten van het prospectus en het rendement lager is dan bij aanvang verwacht. De risico's zijn in hoge mate afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economie in zijn geheel. Een nadere beschrijving van de risico's staat in de risicoparagraaf op blz. 25 van het jaarverslag en in het prospectus.

Door middel van risicomanagement wordt getracht om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Intern beheersingssysteem

De beheerder beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van het Fonds. De beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Fiscale transparantie

Supermarktfonds.nl voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomsten-, dividend-, en de vennootschapsbelasting. De belangrijkste vereiste is dat de participaties niet vrij verhandelbaar zijn en slechts aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn kunnen worden overgedragen.

Lopende kosten factor (Total Expense Ratio)

Over 2017 bedraagt de Total Expense Ratio 1,7% (2016: 2,0%). De Total Expense Ratio is berekend als de totale kosten, bestaande uit de fondsbeheerdersvergoeding, algemene fondskosten en de projectkosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds.

supermarktfonds.nl

Stichting Supermarktfonds.nl

In het verlengde van het Fonds is Stichting Supermarktfonds.nl opgericht. De stichting is gevestigd te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 53299000. De Stichting Supermarktfonds.nl heeft tot doel de belangen van de houders van participaties te behartigen. De stichting treedt als juridisch eigenaar op van de activa (vastgoedobjecten en liquide middelen) en passiva (leningen) van het Fonds. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door een onderdeel van United International Management BV uit Amsterdam.

Autoriteit Financiële Markten (AFM)

Per 7 november 2016 is supermarktfonds.nl een beleggingsinstelling zijnde een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft). Uit dien hoofde valt het Fonds samen met de Beheerder onder toezicht van AFM en DNB. De AFM heeft de Beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. in 2012 een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond hiervan is het de Beheerder toegestaan op te treden als Beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. De Beheerder staat onder toezicht van de AFM. Op grond van de Europese regelgeving (AIFMD) is een bewaarder aangesteld, dit is Caceis Bank te Amsterdam.

Vooruitzichten

Het fonds blijft ernaar streven de vastgoedportefeuille verder uit te breiden met kwalitatieve supermarktobjecten en dienovereenkomstig nieuwe beleggers te laten toetreden. Om nieuwe beleggers te kunnen laten toetreden om deze aankopen te kunnen doen zal de beheerder in het eerste halfjaar van 2018 een nieuw prospectus opstellen en deze laten goedkeuren door de AFM.

Amsterdam, 23 maart 2018

De beheerder:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Jaarrekening

- Balans per 31 december 2017
- Winst-en-verliesrekening over 2017
- Kasstroomoverzicht over 2017
- Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Balans per 31 december 2017

(Na resultaatbestemming)

	Noot	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
			€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedobjecten	1	42.835.000	32.495.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	15.978	38.788
Overige vorderingen en overlopende activa	3	<u>24.644</u>	<u>7.484</u>
		40.622	46.272
Overige activa			
Immateriële vaste activa/ geactiveerde kosten	4	342.202	301.179
Liquide middelen	5	1.180.653	2.467.942
		<u>44.398.477</u>	<u>35.310.393</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	6	18.975.000	14.675.000
Herwaarderingsreserve		466.731	109.933
Gecumuleerde resultaten		<u>(929.407)</u>	<u>(1.887.940)</u>
		18.512.324	12.896.993
Voorzieningen			
	7	59.099	13.024
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	8	21.684.135	19.572.665
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	9	2.972.280	247.335
Crediteuren		23.283	9.131
Schulden aan participanten		359.575	2.189.242
Belastingen		115.749	63.234
Overige schulden en overlopende passiva		<u>672.032</u>	<u>318.769</u>
		4.142.919	2.827.711
		<u>44.398.477</u>	<u>35.310.393</u>

Winst-en-verliesrekening over het jaar 2017

	Noot	2017	2016
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	12		
Huuropbrengst		2.625.667	1.809.489
Exploitatiekosten		<u>(364.775)</u>	<u>(195.109)</u>
		2.260.892	1.614.380
Waardeveranderingen van beleggingen	13		
Gerealiseerde waardeveranderingen		(3.099)	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen		<u>1.368.760</u>	<u>(555.595)</u>
		1.365.661	(555.595)
Totaal beleggingsopbrengsten		3.626.553	1.058.785
Fondskosten			
Kosten fondsbeheer	14	172.886	117.436
Algemene fondskosten	15	96.300	75.458
Projectkosten	16	<u>1.610</u>	<u>-</u>
		270.796	192.894
Rentebaten en -lasten	17	684.183	617.675
Afschrijvingen	18	<u>51.318</u>	<u>42.084</u>
		735.501	659.759
Resultaat		<u>2.620.256</u>	<u>206.132</u>

Kasstroomoverzicht over 2017

		2017	2016
		€	€
Resultaat		2.620.256	206.132
Afschrijvingen	4,18	51.318	42.084
Ongerealiseerde waardeverandering	1,7,13	(1.414.835)	545.695
Mutatie voorzieningen	7	46.075	9.900
(Des-)investeringen	1,4,13	(9.017.506)	(15.503.736)
Mutatie vorderingen	2,3	5.650	342.678
Mutatie kortlopende schulden	9	(1.409.737)	1.342.613
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		<u>(9.118.779)</u>	<u>(13.014.634)</u>
Uitkering aan participanten	6	(1.304.925)	(792.323)
Toetreding participanten	6	4.300.000	7.125.000
Aflossing langlopende schulden	8	(388.585)	(197.500)
Opname langlopende schulden	8	5.225.000	8.500.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>7.831.490</u>	<u>14.635.177</u>
Netto kasstroom		(1.287.289)	1.620.543
Mutatie liquide middelen			
Liquide middelen aanvang boekjaar		2.467.942	847.399
Liquide middelen ultimo boekjaar		<u>1.180.653</u>	<u>2.467.942</u>
Toename (afname) liquide middelen	3	<u>(1.287.289)</u>	<u>1.620.543</u>
Beschikbare liquide middelen op 31 december		<u><u>1.180.653</u></u>	<u><u>2.467.942</u></u>

Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Algemeen

Oprichting Fonds

Bij notaris mr. M.C. Reijntjes van Vos Geerse Reijntjes Notarissen te Alkmaar is op 4 oktober 2011 het Fonds voor gemene rekening, supermarktfonds.nl, door middel van een akte vaststelling voorwaarden fonds gevormd. Het Fonds is gevestigd te Amsterdam, Buitenveldertselaan 106.

Doel

Het doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen; het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen.

Gelieerde partijen

Supermarktfonds.nl kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Supermarktfonds.nl, United International Management BV (bestuurder van de stichting), Caceis bank (AIFMD bewaarder), Heeneman & Partners fondsmanagement BV, Heeneman & Partners property management BV. Verder kent het Fonds een Raad van Commissarissen en een Beleggingscommissie.

Beheerder

Vanaf de start van het Fonds is Heeneman & Partners Beheer BV de beheerder en de fondsmanager van het Fonds. Per 7 november 2016 is de beheerder van het fonds Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Bewaarder

Per 7 november 2016 is de bewaarder van het fonds Caceis Bank, Netherlands Branch. De Bewaarder is onderdeel van de Caceis groep, een wereldwijde bankgroep voor institutionele en zakelijke klanten.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wordt gevormd door de heren A.C.N. van de Ven (voorzitter) en M.E. Burghout.

Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie wordt gevormd door de heren T. Liebe (voorzitter), C.E. ten Brink, J. van Doormalen, I. Mattheeuws, T. Driessen en H. van Velzen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Continuïteit

Van de hypothecaire financieringen opgenomen bij ING Real Estate Finance, dienen twee leningen met een (totaal) resterende hoofdsom per 31 december 2017 van € 2.562.500 per 1 oktober 2018 te worden afgelost. Het Fonds voert besprekingen met de financier over een nieuw financieringsvoorstel, echter nog niet alle voorwaarden zijn zeker. In het geval dat een nieuwe financiering wordt verkregen met gewijzigde voorwaarden en/of condities (bijvoorbeeld een hogere renteopslag en/of gewijzigde aflossingen), loopt het Fonds risico's. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden en kan het zijn dat participanten minder terugkrijgen dan dat zij hebben ingelegd.

Omdat de beheerder verwacht dat de financiering zal worden voortgezet is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling en zijn de activa en passiva dienovereenkomstig gewaardeerd.

Financiële instrumenten

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Stichting Supermarktfonds.nl

Gezien de organisatorische verbondenheid van de Stichting Supermarktfonds.nl met het Fonds zijn de bezittingen, kosten en opbrengsten van de Stichting opgenomen in deze jaarrekening.

Stelselwijziging Performance fee

Tot 1 januari 2017 werd de Performance fee opgenomen onder de “Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen” en niet als verplichting in de balans opgenomen. Vanaf het boekjaar 2017 is de performance fee in mindering gebracht op het resultaat van het fonds en als voorziening op de balans opgenomen, aangezien dit een beter inzicht geeft in de vermogenspositie van het fonds nu de marktwaarde van het vastgoed tot boven de aanschafwaarde is gestegen. De ter vergelijking opgenomen cijfers van balans en winst- en verliesrekening van het voorgaande jaar zijn aangepast aan het nieuwe stelsel.

De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het eigen vermogen per 1 januari 2016 is € 3.124 negatief en per 1 januari 2017 € 13.024 negatief. De invloed op het resultaat 2016 is € 9.900 negatief en de invloed op het resultaat 2017 is € 46.075 negatief ten opzichte van de op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoedobjecten

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 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 vastgesteld door middel van externe taxaties.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten. Na de eerste opname worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen de reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen en overlopende activa worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Na de eerste opname worden vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De

supermarktfonds.nl

voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de oprichtingskosten van het Fonds. De immateriële vaste activa worden in tien jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

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 eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

supermarktfonds.nl

Belastingen

Het Fonds is transparant voor de inkomsten- en de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de inkomsten, maar ook de bezittingen minus de schulden pro rata parte worden toegerekend aan de participanten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedobjecten

Het verloop van de post vastgoedobjecten in 2017 is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie bijkomend e kosten	Totaal 2017	Totaal 2016
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	32.495.000	918.695	(918.695)	32.495.000	17.775.000
Investerings	8.212.500	837.665	-	9.050.165	15.265.695
Desinvestering	(125.000)	-	-	(125.000)	-
Ongerealiseerde waardeverandering	2.252.500	-	(837.665)	1.414.835	(545.695)
Boekwaarde per 31 december	<u>42.835.000</u>	<u>1.756.360</u>	<u>(1.756.360)</u>	<u>42.835.000</u>	<u>32.495.000</u>

Het vastgoed betreft het winkelcentrum Heivelden te Best, het winkelcentrum Smitshof te Soest, de EMTÉ supermarkt te Hengelo, de Plus supermarkt met daarbij gelegen winkelpanden te Lopik, de Albert Heijn supermarkt met drie woningen te Honselersdijk, de in 2017 gekochte Jumbo supermarkt in Den Haag en de in 2017 gekochte Plus supermarkt in Hillegom. Het vastgoed wordt elk jaar per 31 december getaxeed door onafhankelijke externe taxateurs. Het vastgoed wordt gewaardeerd op reële waarde.

Per 31 december 2017 heeft een externe taxatie plaatsgevonden van al het vastgoed van het Fonds. De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedraagt in totaal € 43,2 miljoen (2016: 34,2 miljoen). De cumulatieve herwaardering bedraagt ultimo 2017 € 2,9 miljoen positief (2016: € 0,6 miljoen positief).

Per 31 december 2017 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Best geactualiseerd op basis van aangeleverde huurdersoverzichten en door middel van een market update. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 8.295.000 (2016: € 7.980.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,91% k.k (2016: 7,18%). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2016: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 559.000 (2016: € 561.000) per jaar. Er is momenteel geen leegstand.

Per 31 december 2017 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Soest geactualiseerd op basis van aangeleverde huurdersoverzichten en door middel van een market update. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.830.000 (2016: € 7.315.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 7,25% k.k (2016: 7,75%). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2016: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 566.000 per jaar (2016: € 534.000) en er was geen leegstand.

Per 31 december 2017 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Hengelo geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurdersoverzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 3.290.000 (2016: € 3.170.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,69% k.k. (2016: 6,88% k.k.). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2016: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 233.000 per jaar (2016: € 233.000). Er is momenteel geen leegstand.

Per 31 december 2017 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Lopik geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.015.000 (2016: € 6.910.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,94% k.k.(2016: 7,15% k.k.). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 471.000 (2016: € 483.000) per jaar. Op 3 april 2017 is winkelruimte aan de Anna van Burenstraat 2 te Lopik verkocht voor € 125.000. Per 31 december 2017 staat er één unit leeg.

Per 31 december 2017 CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Honselersdijk geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurdersoverzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.580.000 (2016: € 7.120.000 k.k.). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,65% k.k. (2016: 6,99% k.k.). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 6,68% (2016: 6,68% k.k.) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 467.000 (2016: € 451.000) per jaar. Er is momenteel geen leegstand.

In 2017 heeft supermarktfonds.nl twee supermarkten (in Den Haag en in Hillegom) aangekocht met een totale koopsom van € 8.212.500 k.k.

Per 31 december 2017 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed in Den Haag geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 5.590.000 k.k. Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,58% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7,00% k.k. in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 412.000. Er is momenteel geen leegstand.

Per 31 december 2017 CBRE de marktwaarde van het vastgoed in Hillegom geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 3.235.000 k.k. Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,58% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7,00% k.k. in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2017 bedraagt circa € 209.000. Er is momenteel geen leegstand.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren betreffen:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Te ontvangen huur incl. BTW	128.530	190.831
Minus vooruit gefactureerde huur	(80.565)	(130.056)
Voorziening debiteuren	<u>(31.987)</u>	<u>(21.987)</u>
	<u>15.978</u>	<u>38.788</u>

De voorziening is getroffen voor twee huurdebiteuren. De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Vooruitbetaalde verzekeringen	9.000	4.500
Vooruitbetaald kosten VvE Hillegom	13.479	-
Diversen	<u>2.165</u>	<u>2.984</u>
	<u>24.644</u>	<u>7.484</u>

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

4. Immateriële vaste activa

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	301.179	105.222
Kosten met betrekking tot het tweede supplement/ prospectus	3.341	71.291
Plaatsingsvergoedingen	89.000	166.750
Afschrijvingen	<u>(51.318)</u>	<u>(42.084)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>342.202</u>	<u>301.179</u>

De immateriële vaste activa worden lineair in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 513.181 (2016: € 420.840).

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

6. Eigen vermogen

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

	Kapitaal	Herwaarderingsreserve	Gecumuleerde resultaten	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 31 december 2015 voor stelselwijziging	7.550.000	348.729	(1.537.421)	6.361.308
Stelselwijziging performance fee 2015	-	-	(3.124)	(3.124)
Stand per 1 januari 2016 na stelselwijziging	7.550.000	348.729	(1.540.545)	6.358.184
Uitgifte participaties 2016	7.125.000	-	-	7.125.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-	(238.796)	238.796	-
Resultaat boekjaar 2016	-	-	206.132	206.132
Uitkering aan participanten 2016	-	-	(792.323)	(792.323)
Stand per 31 december 2016 na stelselwijziging	14.675.000	109.933	(1.887.940)	12.896.993
Stand per 31 december 2016 conform jaarrekening 2016	14.675.000	109.933	(1.874.916)	12.910.017
Stelselwijziging performance fee	-	-	(13.024)	(13.024)
Stand per 1 januari 2017 na stelselwijziging	14.675.000	109.933	(1.887.940)	12.896.993
Uitgifte participaties 2017	4.300.000	-	-	4.300.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-	356.798	(356.798)	-
Resultaat boekjaar 2017	-	-	2.620.256	2.620.256
Uitkering aan participanten 2017	-	-	(1.304.925)	(1.304.925)
Stand per 31 december 2017	18.975.000	466.731	(929.407)	18.512.324

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op die objecten die een hogere actuele waarde hebben dan de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten.

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2017 na uitkering aan participanten € 24.390. Op balansdatum zijn er in totaal 759 participaties van € 25.000 uitgegeven.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

In de vergadering van participanten gehouden op 21 april 2017 is de jaarrekening 2016 vastgesteld. De vergadering van participanten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat € 792.323 van de gecumuleerde resultaten aan de participanten is uitgekeerd. Van de gecumuleerde resultaten is € 238.796 in mindering is gebracht op de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De beheerder stelt voor om € 1.304.925 van het resultaat van € 2.620.256 over 2017 uit te keren aan de participanten. Daarnaast stelt de beheerder voor om € 356.798 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.

De berekening van de intrinsieke waarde per participatie is als volgt:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 18.512.324	€ 12.896.993	€ 6.358.184
Aantal uitstaande participaties	759	587	302
Intrinsieke waarde per participatie	€ 24.390	€ 21.971	€ 21.054

7. Voorzieningen

Het verloop van de post voorzieningen is als volgt.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Stand per 1 januari aangepast voor stelselwijziging	13.024	3.124
Dotatie boekjaar	46.075	9.900
Stand per 31 december	<u>59.099</u>	<u>13.024</u>

Performance fee

Bij verkoop van vastgoed ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardeverhoging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend: 10% x (Verkoopprijs k.k. – Verkoopvergoeding – Investeringskosten – Aankoopprijs inclusief 7% kosten koper (waaronder thans 6% overdrachtsbelasting)). Op basis van de huidige waardering van de portefeuille zou de performance fee € 59.099 bedragen.

8. Langlopende schulden

De mutaties in de langlopende schulden zijn als volgt:

	<u>Leningen</u>
	<u>ING REF</u>
	€
Boekwaarde per 31 december 2016	19.572.665
Van kortlopende schulden	247.335
Opname	5.225.000
Aflossing	(388.585)
	<u>24.656.415</u>
Naar kortlopende schulden	<u>(2.972.280)</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>21.684.135</u>

De vervalkalender van de hypothecaire schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar	: € 2.972.280
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar	: € 17.360.760
Schulden	>= 5 jaar	: € 4.323.375

De belangrijkste kenmerken van de hypothecaire financieringen zijn als volgt gespecificeerd.

Object	Oorspronkelijke hoofdsom	Hoofdsom		Rente vaste periode	Rente % *)	Vast/var.	Aflossing per jaar
		per 31-12-2017					
Best	2.750.000	2.715.625		1-7-2021	2,62%	vast	1,0%
	2.750.000	2.715.625		1-7-2023	3,15%	vast	1,0%
Soest	1.500.000	1.500.000		1-10-2018	3,90%	vast	nvt
	1.500.000	1.500.000		1-10-2020	4,35%	vast	nvt
	1.500.000	1.062.500		1-10-2018	2,75%	variabel	6,0%
Hengelo	1.500.000	1.402.500		1-4-2019	3,75%	vast	2,0%
	250.000	235.165		1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)
Lopik	4.000.000	3.910.000		1-1-2021	2,95%	vast	1,5%
Honselersdijk	4.500.000	4.432.500		1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)
Den Haag	3.275.000	3.242.250		1-7-2022	2,71%	vast	4,0%
Hillegom	1.950.000	1.940.250		1-7-2024	2,86%	vast	2,0%
Totaal	25.475.000	24.656.415					

*) Het rente percentage is inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten

***) Op 1 december 2016 is deze lening geherfinancierd tezamen met de aangeane lening op Honselersdijk.

Als zekerheid zijn de vastgoedobjecten hypothecair verbonden en tevens is er sprake van verpanding van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed aan de financier. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan To Value (LTV) convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der leningen hoger is dan 67% van de vastgoedwaarde, het fonds aanvullende aflossingen verschuldigd is, bovenop de reguliere aflossing. De LTV bedraagt per 31 december 2017 57% (2016: 61%) en voldoet daarmee aan het convenant van de ING Bank.

De Interest Coverage Ratio (ICR), zijnde de netto huuropbrengsten gedeeld door de rente, dient op ieder moment minimaal 2,25 te bedragen. Per 31 december 2017 was de ICR 3,36 en voldoet daarmee aan het convenant van de ING Bank.

9. Kortlopende schulden

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

De schulden aan kredietinstellingen betreffen vier kwartaaltermijnen aflossing in 2018 inclusief de uitstaande hoofdsommen van de aflopende leningen in 2018.

De schulden aan participanten betreffen:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Winstuitkering per 15 januari 2018	359.575	240.742
Van participanten ontvangen leningen (bereidstellingsregeling)	-	1.948.500
	<u>359.575</u>	<u>2.189.242</u>

De leningen van participanten zijn door enkele participanten verstrekt om de aankoop van de objecten in Lopik en Honselersdijk mogelijk te maken. De rentevergoeding op deze leningen bedraagt 0,6% per maand. Alle door participanten verstrekte leningen zijn in de loop van februari 2017 afgelost.

De belastingschuld betreft te betalen BTW per balansdatum.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Vooruit ontvangen huur en servicekosten	269.460	97.363
Te betalen rente	183.725	-
Te betalen exploitatielasten	5.000	5.000
Waarborgsommen	176.513	163.388
Accountantskosten	10.600	10.000
Beleggingscommissie	6.000	9.000
Taxatiekosten	7.000	6.500
Kosten AFM(AIFMD) en DNB	-	2.733
Nog te betalen rente aan participanten	-	11.691
Nog te betalen plaatsingsvergoeding	-	4.375
Bank en overige algemene fondskosten	1.000	955
Overige kortlopende schulden	12.734	7.764
	<u>672.032</u>	<u>318.769</u>

10. Risico paragraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke post gewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht. Tevens wordt verwezen naar het prospectus (hoofdstuk 2 Risicofactoren).

Risicomanagement

De activiteiten van Supermarktfonds.nl brengen diverse financiële risico's met zich mee: leegstand- en huurdersrisico, markt-/restwaarderisico, financiering- en renterisico, liquiditeit-/verhandelbaarheid risico, risico van verwatering van de winst, fiscaal risico, liquidatie risico, calculatierisico Intrinsieke waarde en exit fee risico.

De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, crediteuren, leningen en liquide middelen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening". Risicomanagement wordt uitgevoerd door de beheerder om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

Leegstand- en huurdersrisico

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurders van een Vastgoedobject uit de portefeuille haar contract opzegt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau, waaraan kosten voor rekening van het Fonds verbonden kunnen zijn. Naast eventuele (tijdelijke) financiële incentives bestaat het risico dat in een nieuw

huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor de huurinkomsten van het Fonds zullen teruglopen. Indien de huurder in betalingsproblemen komt kan huurderiving optreden. Het verhuur- en leegstandrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Markt- /Restwaarderisico

Het waarderisico is het risico dat het vastgoed of delen ervan in waarde dalen. Het rendement van het Fonds wordt naast het directe rendement voor een deel bepaald door de verwachte jaarlijkse geleidelijke waardestijging, het indirecte rendement. Bijvoorbeeld door een afnemende vraag naar winkelruimte waardoor lagere huurprijzen bij nieuwe verhuuren ontstaan of leegstand kan volgen is sprake van huurderiving en waardedaling. Wanneer er weinig potentiële huurders zijn en dus de markt klein, zal daardoor de huurprijs omlaag gaan. Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economisch klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het risico bestaat dat het economisch klimaat verslechtert, waardoor een waardedaling van het vastgoed ontstaat.

Financierings- en renterisico

Door te beleggen in vastgoed dat (voor een deel) met vreemd vermogen is gefinancierd wordt door het Fonds een financieringsrisico gelopen. Het financieren van de belegging geeft naar verwachting wel een hoger totaalrendement, omdat de rentekosten naar verwachting lager zijn dan het rendement op de belegging. Het renterisico bestaat uit het risico dat de rentekosten van het Fonds boven het geprognosticeerde niveau uitstijgen. In het ergste geval is de rente dan hoger dan het rendement dat op het vastgoed wordt gerealiseerd, hetgeen een drukkend effect kan hebben op het (uitkeerbare) rendement. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan to Value (LTV) convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan een bepaald percentage van de vastgoedwaarde, er dient te worden afgelost.

Liquiditeit / verhandelbaarheid

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Participanten in Supermarktfonds.nl beleggen in een fiscaal vriendelijk besloten beleggingsfonds met een onbepaalde beleggingsduur. Een belangrijk vereiste van de Belastingdienst voor het verkrijgen/behouden van het besloten karakter van het Fonds is dat Participaties slechts aan het Fonds ter inkoop kunnen worden aangeboden. Een rechtstreekse verkoop aan een andere Participant is dus niet toegestaan.

Risico van verwatering van de winst

Ten gevolge van één of meer uitgiftes van Participaties kan het belang van bestaande Participanten verwateren, indien zij niet pro rata aan de uitgiftes van Participaties deelnemen. Verwatering kan tevens leiden tot een afname van relatieve zeggenschap. Dit kan door een investeerder als negatief worden ervaren.

Fiscaal risico

Het Fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende zaaklichaam/ vastgoedlichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In het geval een Participant (al dan niet tezamen met verbonden partij(en)) een belang krijgt van een derde of meer is overdrachtsbelasting verschuldigd, hetgeen de kosten voor deze Participanten verhoogt en daarmee het rendement verlaagt.

Liquidatie risico

Indien het Fonds niet geheel of gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, kan zij gedwongen worden de Vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk te verkopen. In het ergste geval dient het Fonds te worden geliquideerd waarna met de opbrengst de vorderingen van de schuldeisers dienen te worden voldaan. De kans bestaat dat beleggers hierdoor hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Calculatie risico Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde wordt twee keer per jaar vastgesteld, gebaseerd op schattingen, veronderstellingen en zekere waarderingsmethodieken, zonder dat daaraan steeds een externe taxatie van de gehele portefeuille en controle en verificatie van de boeken door een accountant ten grondslag behoeft te liggen. Er bestaat geen zekerheid dat die schattingen, veronderstellingen en waarderingsmethodieken onder alle omstandigheden leiden tot een Intrinsieke Waarde, die precies overeenstemt met de werkelijke Intrinsieke Waarde en/of marktwaarde van de onderliggende portefeuille juist weergeeft.

Exit fee risico

Bij beëindiging van de beheerovereenkomst en de vastgoedbeheer-overeenkomst vóór afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) hebben de Beheerder en de Vastgoedbeheerder recht op een exit fee, tenzij de beëindiging zijn oorzaak vindt in aantoonbaar mismanagement of grove fouten van de zijde van de Beheerder en/of Vastgoedbeheerder. De hoogte van de exit fee wordt in dat geval door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de regels van redelijkheid en billijkheid, bepaald. Het betalen van een exit fee zal een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds.

11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2018 circa € 2.930.000

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

	Ultimo 2018 €
Minder dan één jaar	2.930.000
Tussen één en vijf jaar	9.293.000
Meer dan vijf jaar	8.436.000
Totaal	<u>20.659.000</u>

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van vijf of tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op het prijsindexcijfer van de kosten van levensonderhoud voor alle huishoudens.

Depot aankoop Lopik

Tijdens de due diligence bij de aankoop van de objecten in Lopik is bekend geworden dat in de huurovereenkomsten van Plus en Read Shop is afgesproken dat er na oplevering van de nieuwbouw meetcertificaten zouden worden vervaardigd. Dat was op dat moment nog niet gebeurd. Toen de certificaten op verzoek van het fonds vervaardigd werden, bleek dat de oppervlakten uit de meetcertificaten afweken van de oppervlakten die in de huurovereenkomsten waren vermeld. Volgens de huurovereenkomsten geeft dit recht op huurreductie. Het fonds heeft toen bij verkoper bedongen dat verkoper deze kwestie met huurders diende op te lossen (met andere woorden dat de huurders schriftelijk af zouden zien van hun recht op huurreductie) en dat tot dat moment er een bedrag van € 42.000 in depot zou worden gehouden bij de notaris.

Het fonds heeft meermaals bij verkoper aangedrongen om dit op te lossen. Dit is tot op heden niet gebeurd, vandaar dat het depot er nog staat. Met andere woorden, het depot dekt het risico van huurreductie af voor het fonds. Pas wanneer verkoper een schriftelijk bewijs toont dat de huurders zich niet op hun recht tot huurreductie beroepen valt het depot vrij.

Den Haag – erfpacht

Voor het object op de Anemoonstraat 4-5 te Den Haag geldt een eeuwigdurend recht van erfpacht. De canon bedraagt circa € 13.700 op jaarbasis.

Den Haag – aankoopverplichting parkeerterrein

Supermarktfonds.nl heeft een aankoopverplichting met betrekking tot het parkeerterrein bij de Jumbo op de Anemoonstraat 4-5 te Den Haag. Met huurder Jumbo (eigenaar van het parkeerterrein) is er een afspraak gemaakt dat zij het parkeerterrein zullen ontwikkelen om vervolgens te zullen verkopen aan supermarktfonds.nl voor een bedrag van € 700.000. Onderdeel van deze aankoop is een nieuw tienjarig huurcontract met Jumbo. Het parkeerterrein moet echter nog ontwikkeld worden.

In de hypotheek offerte met betrekking tot het object Den Haag is een clause opgenomen waarbij de parkeervoorziening diende afgenomen te worden vóór 1 november 2017. Aangezien het parkeerterrein nog ontwikkeld dient te worden is er door ING Real Estate Finance uitstel verleend om een getekende koopakte te verstrekken tot 1 april 2018. Het eigendom dient ook voor 1 juli 2018 te zijn overgedragen. Mocht aan voorgenoemde voorwaarden niet zijn voldaan, dan is de lening terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar, tenzij supermarktfonds.nl instemt met een verhoging van de periodieke aflossing naar € 250.000 per kwartaal, voor de eerste keer te betalen op 1 oktober 2018.

Financiering

Op 2 januari 2018 heeft supermarktfonds.nl een tijdelijke financiering van € 500.000 aangetrokken. De financiering kent een looptijd van maximaal 9 maanden. De rentevergoeding bedraagt 0,6% per maand.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening**12. Opbrengst uit beleggingen**

Een specificatie per object luidt als volgt:

			2017	2016
	Huur- opbrengst	Exploitatie- kosten	Netto huur- opbrengst	Netto huur- opbrengst
	€	€	€	€
Heivelden, Best	564.614	66.266	498.348	437.284
Smitshof, Soest	566.648	150.897	415.751	543.888
EMTÉ supermarkt, Hengelo	219.541	16.986	202.555	199.730
Lopik	491.603	54.774	436.829	395.331
Honselersdijk	498.274	39.122	459.152	38.147
Den Haag	214.200	16.274	197.926	-
Hillegom	70.787	20.456	50.331	-
	<u>2.625.667</u>	<u>364.775</u>	<u>2.260.892</u>	<u>1.614.380</u>

Vastgoedbeheer

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer, welke kosten zijn begrepen in de exploitatiekosten, een contract met Heeneman & Partners property management BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 2,5% voor solitaire supermarkten en 4% voor winkelcentra per jaar betaalt over de theoretische bruto huuroopbrengst. Voor projecten die worden uitgevoerd door de vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, indeplaatsstellingen, huurprijsherzieningen of verhuringen worden de in de branche reguliere en voorheen als NVM tarieven bekend staande tarieven in rekening gebracht bij het Fonds.

13. Waardeveranderingen van beleggingen

	2017	2016
	€	€
Verkopen vastgoed	125.000	-
Boekwaarde verkopen vastgoed	(125.000)	-
Verkoopkosten	(3.099)	-
Gerealiseerde waardeverandering	<u>(3.099)</u>	<u>-</u>
Enmalige amortisatie aankoopkosten Den Haag	(501.103)	-
Enmalige amortisatie aankoopkosten Hillegom	(336.562)	-
Enmalige amortisatie aankoopkosten Lopik	-	(349.081)
Enmalige amortisatie aankoopkosten Honselersdijk	-	(569.614)
Herwaardering vastgoed	2.252.500	373.000
Performance fee	(46.075)	(9.900)
Ongerealiseerde waardeverandering	<u>1.368.760</u>	<u>(555.595)</u>

14. Kosten fondsbeheer

De beheerder van het Fonds, Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., brengt een vergoeding voor haar werkzaamheden per jaar in rekening van 0,45% (exclusief btw) over de totale waarde van de activa van het Fonds. Deze wordt per kwartaal uitbetaald. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

De directie van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. bestaat uit twee leden. De vaste beloning (er is geen sprake van een variabele beloning) gedurende het boekjaar 2017 welke de directie van de beheerder heeft ontvangen bedraagt in totaal € 113.200 waarvan met betrekking tot het beheer van supermarktfonds.nl € 93.568. Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. heeft in 2017 geen personeel in dienst, maar huurt medewerkers in. Gedurende het boekjaar 2017 bedroegen de inleenkosten voor overige medewerkers (zes personen) in totaal € 113.650 en met betrekking tot het beheer van supermarktfonds.nl € 93.939.

15. Algemene fondskosten

	2017	2016
	€	€
Kosten Bewaarder/Trust	21.693	5.400
Kosten AFM/ DNB/ Compliance	14.614	7.673
Accountantskosten	14.250	13.000
Kosten Raad van Commissarissen	5.000	4.000
Kosten Beleggingscommissie	9.000	7.000
Juridische advieskosten	1.182	-
Taxatiekosten	7.850	6.750
Marketing- en overige fondskosten	16.272	26.877
Bank en overige algemene kosten	6.439	4.758
	<u>96.300</u>	<u>75.458</u>

Stichting Supermarktfonds.nl

De vergoeding aan de bestuurder United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 3.750.

De vergoeding aan de bewaarder Caceis bedraagt op jaarbasis circa € 18.000.

Kostenratio ("Total Expense Ratio")

Het niveau van de totale fondskosten (inclusief kosten fondsbeheer) van het Fonds gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,72% (2016: 2,00%). Het niveau van de kosten fondsbeheer gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,10% (2016: 1,22%).

16. Projectkosten

Deze kosten betreffen onder meer gemaakte kosten voor de beoogde aankoop van vastgoedobjecten, waarvan de aanschaf uiteindelijk niet door is gegaan. De kosten betreffen onder andere uitgevoerde vestigingsplaatsonderzoeken.

17. Rentebaten en –lasten

	2017	2016
	€	€
Rentebaten	(600)	(592)
Rentelasten	684.783	618.267
	<u>684.183</u>	<u>617.675</u>

18. Afschrijvingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Geactiveerde prospectus- en plaatsingskosten	33.038	23.804
Geactiveerde oprichtingskosten	<u>18.280</u>	<u>18.280</u>
	<u>51.318</u>	<u>42.084</u>

19. Meerjarenprognose 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.

In het laatste prospectus d.d. 7 november 2016 is verantwoord dat het totaal van de volgende kosten in het boekjaar 2017 € 961.900 bedraagt: rentekosten, exploitatielasten en onderhoud, vastgoedbeheer, fondsbeheer en fondskosten.

Het totaal van deze kostensoorten zal conform het laatste prospectus d.d. 7 november 2016 naar verwachting per jaar maximaal 3,8% van de waarde van de activa van het Fonds bedragen.

Het totaal van deze kostensoorten bedraagt in 2017 € 1.319.754, zijnde ca. 3,0% van de waarde van de activa van het Fonds.

20. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Toetredingskosten/ Uittredingsvergoeding

Bij de uitgifte van Participaties worden door het Fonds eenmalige kosten in rekening gebracht. Dit kan zowel een uitgifte naar aanleiding van een Emissie (nieuwe Participaties) als match tot match betreffen. De uitgifteprijs bestaat uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio dat ten goede komt aan het Fonds. Daarnaast wordt Emissievergoeding in rekening gebracht van maximaal 3%. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de uitgifte van de Participatie(s) (de mutatievergoeding). De Emissievergoeding van maximaal 3% wordt in rekening gebracht in verband met de plaatsing en marketing van het Fonds bij beleggers. De plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder.

De uittredende Participant is aan het Fonds een vergoeding verschuldigd, de afslag, van maximaal 3% over de waarde van de Participaties die ter inkoop worden aangeboden. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de inkoop van de Participatie(s) (de mutatievergoeding).

Selectie- en transactievergoeding

Over de aankoopprijs van nieuw te verwerven vastgoed is het Fonds bij elke aankoop een eenmalige aankoopvergoeding verschuldigd van 1,5% (exclusief omzetbelasting) aan Vastgoedbeheerder Heeneman & Partners property management B.V. Deze vergoeding is verschuldigd voor de verwerving, selectie, aankoop, due diligence en de verkrijging van financiering van het vastgoed. Externe makelaarskosten en due diligencekosten komen voor rekening voor het Fonds. De eventueel benodigde actualisatie van het prospectus bij nieuwe Emissies wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. Deze werkzaamheden worden eveneens uit de Selectie- en transactievergoeding vergoed. Voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een verkoopvergoeding van 1% over de verkoopprijs kosten koper. Eventuele verkoopkosten zoals taxatiekosten of andere adviseurskosten komen voor rekening van het Fonds.

Performance fee

Bij verkoop van vastgoed ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardeinstijging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend: $10\% \times (\text{Verkoopprijs k.k.} - \text{Verkoopvergoeding} - \text{Investeringskosten} - \text{Aankoopprijs inclusief 7\% kosten koper (waaronder thans 6\% overdrachtsbelasting)})$. Zowel over 2017 als over 2016 is er geen performance fee in rekening gebracht door de beheerder.

Fondsbeheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Beheerder op jaarbasis een fondsbeheervergoeding van 0,45% over de totale waarde van de activa van het Fonds in rekening (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd).

Vastgoedbeheervergoeding

Het operationeel vastgoedbeheer (administratief, commercieel en technisch) wordt uitgevoerd door Heeneman & Partners property management B.V. Het technisch vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan een technisch beheerder. De eventuele kosten van externe adviseurs, zoals een makelaar bij verhuur, komen voor rekening van het Fonds. Voor projecten, die uitgevoerd worden door de Vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, het begeleiden van huurverlengingen of verhuringen worden de reguliere NVM tarieven in rekening gebracht bij het Fonds. Ter vergoeding van haar werkzaamheden wordt op jaarbasis voor solitaire supermarkten een vastgoedbeheervergoeding van 2,5% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening gebracht (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd) en 4% voor winkelcentra (inclusief bijbehorende supermarkten) en het overige vastgoed. Van deze vergoeding wordt tevens de technisch beheerder betaald. Hoewel voor solitaire supermarkten 2,5% van toepassing is, is in de rendementsprognose voorzichtigheidshalve gerekend met een vastgoedbeheervergoeding van 4%.

Bewaarvergoeding

Het Fonds is bij wet verplicht een bewaarder aan te stellen. Zie hiervoor de paragraaf Bewaarder Caceis Bank, Netherlands Branch. De jaarlijkse kosten die de bewaarder in rekening brengt wordt berekend over het balanstotaal. Het vaste minimum bedraagt € 8.000 exclusief BTW.

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt in 2017 totaal € 5.000 per jaar, deze vergoeding is afhankelijk van het balanstotaal van het fonds.

supermarktfonds.nl

Vergoeding Beleggingscommissie

De vergoeding voor de leden van de beleggingscommissie bedraagt in 2017 totaal € 9.000 per jaar.

Stichting Supermarktfonds.nl

De vergoeding aan de bestuurder van de Stichting, zijnde United Trust bedraagt € 3.750 per jaar.

Amsterdam, 23 maart 2018

Beheerder:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 15 van de voorwaarden van Supermarktfonds.nl bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 15 luidt als volgt:

1. Tenzij de vergadering van participanten op voorstel van de beheerder besluit tot gehele of gedeeltelijke reservering van de winst, wordt de winst (vermeerderd met afschrijvingen en verminderd met aflossingen op hypothecaire geldleningen) uitgekeerd op de participaties. Voorts kan de beheerder besluiten tot tussentijdse uitkering aan participanten, zoals vermeld in artikel 10. De overige bij verkoop van onroerende zaken vrijgekomen middelen worden zoveel mogelijk herbelegd in onroerende zaken, of geheel of gedeeltelijk aangewend voor aflossing van de hypothecaire financiering.
2. De bewaarder zal de door de beheerder als zodanig vastgestelde uitkeringen doen toekomen aan de participanten.
3. De betaalstelling van uitkeringen aan participanten, de samenstelling daarvan, alsmede de wijze van betaalstelling moeten worden bekendgemaakt op de website van de beheerder.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de op volgende pagina opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de vergadering van participanten, de beheerder en de Raad van Commissarissen van supermarktfonds.nl

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van supermarktfonds.nl te Naarden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van supermarktfonds.nl op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
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 supermarktfonds.nl zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bericht van de Raad van Commissarissen;
- ▶ het verslag van de beheerder;
- ▶ de overige gegevens.

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 het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. 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 entiteit 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 entiteit 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 entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de entiteit.

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 entiteit.
- ▶ 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 de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit 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 entiteit 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 en de Raad van Commissarissen 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.

Amstelveen, 30 maart 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
drs. R.H. van Leersum RA CIA

Heeneman & Partners

Buitenveldertselaan 106

1081 AB Amsterdam

t 020 - 227 02 22

e info@heeneman-partners.nl

w heeneman-partners.nl



Supermarktfonds.nl

is één van de initiatieven van Heeneman & Partners

