



SUPERMARKT VASTGOED



FONDS VOOR GEMENE REKENING

SUPERMARKT VASTGOED JAARVERSLAG 2018

PROFIEL VAN HET FONDS

KENMERKEN VAN HET FONDS

Supermarkt Vastgoed FGR (hierna Supermarkt Vastgoed of het fonds) is een niet beursgenoteerd vastgoedfonds voor gemene rekening onder Nederlands recht en een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het fonds heeft een onbepaalde looptijd en ten doel om de middelen die tot het fonds behoren collectief te beleggen teneinde de participanten van het fonds in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Het fonds houdt per balansdatum het economische eigendom van 112 winkelpanden. De 112 panden zijn verhuurd aan Jumbo (71), Ahold (25) en Coop (16). De huurovereenkomsten zijn op hoofdlijnen voor alle drie de huurders identiek.

De samenstelling van de vastgoedportefeuille zal de komende jaren enigszins wijzigen. Er zullen nog 2 panden worden verkocht aan Jumbo en er zal 1 pand worden aangekocht van Jumbo. Daarnaast zal tevens worden geïnvesteerd in uitbreidingen van een aantal objecten binnen de bestaande vastgoedportefeuille.

Supermarkt Vastgoed heeft participaties uitgegeven die de houders, de participanten, recht geven op evenredige delen van het gemeenschappelijk vermogen van het fonds.

AIFMD

Als gevolg van het van kracht worden van de AIFM Richtlijn (AIFMD) is het fonds sinds eind 2015 onder toezicht komen te staan van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In dat kader zijn onder andere een beheerder en een bewaarder benoemd.

Beheerder

Per 18 december 2015 is Privium Fund Management B.V. te Amsterdam, in het bezit van een AFM vergunning voor het beheren van beleggingsfondsen, de beheerder van het fonds.

Bewaarder

In 2015 is ook een onafhankelijke bewaarder (depository) aangesteld die verantwoordelijk is voor een aantal toezicht- en controletaken zoals gedefinieerd in de AIFM Directive in het belang van de deelnemers in het fonds. De bewaarder van het fonds is Intertrust Depositary Services B.V. te Amsterdam.

JURIDISCHE STRUCTUUR

Stichting Supermarkt Vastgoed en Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X zijn juridisch eigenaar van, of juridisch gerechtigd tot, alle middelen die het fonds toebehoren voor rekening en risico van de participanten in het fonds (zie ook Bijlage II). Het bestuur van de Stichtingen wordt gevoerd door Privium Fund Management B.V.

De regels waaraan het fonds is onderworpen zijn beschreven in de fondsvoorwaarden gedateerd 18 december 2015. Participanten zijn slechts verplicht om bij te dragen in de verliezen en de schulden van het fonds tot maximaal het bedrag van hun inbreng.

FISCAAL TRANSPARANT

Het fonds is voor de inkomsten- en vennootschapsbelasting aangemerkt als fiscaal “transparant”. Dit heeft tot gevolg dat het fonds (met uitzondering van Supermarkt Vastgoed IIA B.V.) niet zelfstandig belastingplichtig is maar dat iedere participant voor zijn deelname, afhankelijk van zijn eigen fiscale status, wordt belast.

Uitkeringen op participaties en verhandelbaarheid

Het fonds keert op participaties in principe twee keer per jaar (een deel van) het direct rendement uit, afhankelijk van het resultaat en van de kaspositie. Een interim-uitkering vindt in beginsel plaats in september en een definitieve uitkering in april na vaststelling van de jaarrekening door de participantenvergadering.

Ten minste één keer per jaar gedurende een periode van vier weken is in beginsel inkoop en uitgifte van participaties mogelijk. Inkoop van participaties is mogelijk voor zover er vraag is naar participaties.

ORGANISATIE

Beheerder

Privium Fund Management B.V.
Gustav Mahlerplein 3, Financial Offices,
1082 MS Amsterdam

Raad van Advies

W.J.M. Linthorst (voorzitter)
E. Kersten
A.L. van Veen
H.L.A. van Well

Beleggingscomité

W.J.M. Linthorst (voorzitter)
J.A.H. Akkerman
M. Baak
R.J. van Hoorn

Bewaarder

Intertrust Depositary Services B.V.
Prins Bernhardplein 200
1097 JB Amsterdam

Accountant

KPMG Accountants N.V.
Laan van Langerhuize 1
1186 DS Amstelveen

Taxateur vastgoedportefeuille

CBRE Valuation &
Advisory Services B.V.
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam

KERNCIJFERS OP FONDSNIVEAU

BALANS (Bedragen in € * 1.000)	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoedbeleggingen	355.820	351.350	349.745
Vorderingen en overlopende activa	550	3.709	481
Geldmiddelen en kasequivalenten	14.277	10.723	3.830
Totaal activa	370.647	365.782	354.056
Fondsvermogen	99.445	88.415	71.178
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.877	7.860	7.595
Langlopende schulden	249.702	255.276	255.552
Kortlopende schulden	14.623	14.231	13.731
Totaal passiva	370.647	365.782	354.056

WINST-EN-VERLIESREKENING (Bedragen in € * 1.000)	2018	2017	2016
Direct resultaat			
<i>Baten</i>			
Huurinkomsten	25.295	25.124	25.873
Rente inkomsten	19	28	6
	25.314	25.152	25.879
<i>Lasten</i>			
Beheerkosten, bewaarkosten en overige kosten	(709)	(857)	(797)
Rentelasten en soortgelijke kosten	(11.943)	(14.057)	(14.663)
Belastingen Supermarkt Vastgoed IIA BV	(270)	(235)*	(197)*
	(12.922)	(15.149)	(15.657)
Direct resultaat	12.392	10.003	10.222
Indirect resultaat			
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	6.211	9.025	2.585
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	(50)	230	-
Belastingen (mutatie belastinglatentie)	983	(265)*	16*
Indirect resultaat	7.144	8.990	2.601
Netto resultaat	19.536	18.993	12.823
Voorgestelde uitkering	8.506	7.756	7.005

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

KERNCIJFERS OP FONDSNIVEAU

(Bedragen in €)	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Aantal geplaatste participaties ultimo verslagperiode (in stuks)	100.075	100.075	100.075
Fondsvermogen per participatie ultimo verslagperiode (na slotuitkering)	994	883	771
Netto resultaat per participatie	195,22	189,79	128,15
Direct beleggingsresultaat per participatie	123,83	99,96 ³	102,16 ³
Voorgestelde uitkering per participatie	85,00 ¹	77,50	70,00
Uitgekeerd rendement op jaarbasis (o.b.v. € 1.000 nominaal per participatie)	8,5%	7,8%	7,0%
Toelichting waardering handelsronde ²			
Fondsvermogen per participatie ultimo verslagperiode (na slotuitkering)	994	883	771
Bij: voorziening latente belastingverplichting (Supermarkt Vastgoed IIA B.V.)	69	79	76
Bij: verschil waardering vastgoedbeleggingen van K.K. naar V.O.N.	210	207	200
Waarde handelsronde (na slotuitkering)	1.273	1.169	1.047

1. Waarvan € 40,00 op 12 september 2018 is uitgekeerd.

2. Waardering van de participaties voor de handelsronde gaat uit van continuïteit van het fonds waarbij de belastinglatentie evenals de overdrachtsbelasting niet in ogenschouw worden genomen. Deze grondslagen zijn overeengekomen tussen het fonds en haar participanten en beschreven in de informatiebrochure ten tijde van de start/oprichting van het fonds.

3. Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	5
1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER	6
1.1 DOELSTELLING VAN HET FONDS	6
1.2 ONTWIKKELINGEN 2018	6
1.3 IN CONTROL STATEMENT	13
1.4 VOORUITZICHTEN	14
2. JAARREKENING 2018	15
2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018	15
2.2 WINST- EN-VERLIESREKENING OVER 2018	16
2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018	17
2.4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2018	18
2.5 FINANCIËLE INSTRUMENTEN	37
2.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	39
3. OVERIGE GEGEVENS	40
3.1 STATUTAIRE BEPALINGEN INZAKE RESULTAATBESTEMMING	40
3.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	41
 Bijlage I PORTEFEUILLE OVERZICHT	 44
Bijlage II ORGANOGRAM	47

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De beheerder van het fonds biedt hierbij haar jaarverslag aan voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2018.

1.1 DOELSTELLING VAN HET FONDS

Het fonds is gevormd op 22 augustus 2012 en aangegaan voor onbepaalde tijd. Supermarkt Vastgoed heeft tot doel het exploiteren van haar vastgoedportefeuille bestaande uit 112 winkelpanden hoofdzakelijk in gebruik als supermarkt teneinde de participanten in het fonds in de opbrengst daarvan te doen delen. Het fonds heeft drie hoofdhouders te weten Jumbo, Ahold en Coop. De huurcontracten hadden initieel een looptijd van 15 jaar (tot 31 december 2026) op basis van “triple net” (alle kosten van onderhoud, verzekeringen, WOZ-aanslagen etc. zijn voor rekening van huurder). Per 31 december 2018 is de resterende looptijd van 93 huurcontracten nog 8 jaar en 19 huurcontracten hebben een einddatum tussen 31 december 2028 en 31 december 2032.

1.2 ONTWIKKELINGEN 2018

1.2.1 Status “16-5 transactie” met Jumbo

Op 16 mei 2014 is in een buitengewone vergadering van participanten de “16-5 transactie” met Jumbo goedgekeurd. Het betreft de verkoop van 16 bestaande panden van het fonds aan Jumbo en de aankoop van 5 nieuwbouwlocaties van Jumbo met een Jumbo supermarkt/winkelcentrum.

De aan te kopen panden worden verworven tegen een aanvangsrendement van 7,0% (circa € 25,2 miljoen) Vrij Op Naam (VON). De prijs van de te verkopen panden is gefixeerd op totaal € 31,0 miljoen. De timing van de verkoop en de aankoop zal in onderling overleg plaatsvinden rekening houdend met de cash-positie van het fonds. De transactie zal naar verwachting in de periode 2019 - 2020 zijn afgerond. Per 31 december 2018 moeten nog 2 panden van het fonds aan Jumbo worden geleverd (€ 5,0 miljoen) en 1 pand van Jumbo worden aangekocht (€ 9,6 miljoen).

In onderstaand overzicht is weergegeven welke transacties in het kader van de transactie tot en met 2018 hebben plaatsgevonden. In 2018 hebben geen aan- en verkopen plaatsgevonden in het kader van de 16-5 transactie.

Aankopen

Plaats	Adres	Jaar
Zoeterwoude	Dorpsstraat (34)	2014
Zuidwolde	Hoofdstraat	2015
Poeldijk	Rijsenburgerweg	2016
Gouda	Sportlaan	2017

Verkopen

Plaats	Adres	Jaar
Stadskanaal	Velingspad 7	2014
Norg	Brinkhofweide/ Oosteind	2014
Heerenveen	Jister	2015
Capelle a/d IJssel	Maria Danneelserf	2016
Coevorden	Spoorhavenstraat	2016
Kampen	Dr Damstraat	2016
Gouda	De Rijkestraat	2016
Zoeterwoude	Dorpsstraat (19)	2016
Zuidwolde	Oosterweg	2016
Haren	Anjerlaan	2017
Poeldijk	Irenestraat	2017
Didam	Lokhorststraat	2017
Budel	Capucijnerplein	2017
Alphen a/d Rijn	Ridderhof	2017

1.2.2 Investerings en desinvesteringen

In 2018 waren er geen materiële (uitbreidings)investerings in bestaande locaties. Wel vond er een desinvestering plaats van € 1,7 miljoen (verkoop van het object te Heeswijk-Dinther).

1.2.3 Huurprijsontwikkeling

De huurverhoging met betrekking tot alle objecten per 1 januari 2018 bedroeg 1,45% (2017: 0,07%) conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

1.2.4 Waardering van de portefeuille

Met ingang van 2018 heeft het fonds CBRE als taxateur aangesteld voor een periode van drie jaar. De aanstelling is in lijn met de aanbevelingen van het Platform taxateurs en accountants (PTA) dat aanbeveelt om elke drie jaar van externe taxateur te wisselen. Banken verlangen dat de jaarlijkse taxaties in lijn zijn met de desbetreffende aanbevelingen.

De totale waarde van het vastgoed per 31 december 2018 bedroeg € 355,8 miljoen Kosten Koper conform de taxatie van CBRE (31 december 2017: € 351,4 miljoen conform de taxatie van Cushman & Wakefield).

Elk jaar wordt een derde gedeelte van de portefeuille volledig extern getaxeerd en twee derde gedeelte op basis van externe “desktop” taxaties.

De waarde is positief beïnvloed door de verbeterde algemene marktomstandigheden op de onroerendgoedmarkt. Met name ingegeven door lagere rente en grotere beschikbaarheid van financiering. In 2018 is voor € 1,7 miljoen gedesinvesteerd. Het restant van de waardemutatie (+ € 6,1 miljoen) kan worden toegeschreven aan het saldo van de invloed van een aantal marktspecifieke factoren (positief) alsook de jaarlijks afnemende resterende looptijd van de huurcontracten (negatief). In 2018 hebben er geen materiële (uitbreidings)investerings plaatsgevonden.

1.2.5 Privium AIFMD beheerder

Privium AIFMD beheerder van het fonds

Het fonds is per 18 december 2015 onder toezicht van de AFM komen te staan. Per die datum is Privium Fund Management B.V. (Privium) beheerder. Privium heeft een AFM vergunning voor het beheer van beleggingsfondsen en staat onder toezicht van de AFM voor het beheer van Supermarkt Vastgoed.

Privium is verantwoordelijk voor o.a. het portefeuillebeheer, het risicomanagement, de waardering en de compliance van het fonds.

Het recht om de beheerder te benoemen (en te ontslaan) blijft bij de participantenvergadering. Verder dient de beheerder te allen tijde de belangen van de participanten in het te voeren beleid te laten prevaleren. Privium ontvangt geen instructies van andere partijen.

Raad van Advies

Het fonds heeft een Raad van Advies bestaande uit vier personen: de heren Linthorst (voorzitter), Kersten, Van Veen en Van Well. Daarnaast is Linthorst voorzitter van het beleggingscomité binnen Privium. De Raad van Advies verstrekt de beheerder gevraagd en ongevraagd advies terzake de vermogensbestanddelen van het fonds. In ieder geval zal de beheerder de Raad van Advies om advies vragen terzake de volgende onderwerpen:

- beslissingen aangaande het portefeuillebeheer (aan- en verkopen, huurovereenkomsten e.d.);
- de jaarrekening en het jaarverslag;
- (her)financieringstransacties;
- waardering van betreffende vermogensbestanddelen;
- aangelegenheden betreffende de participanten;
- uitkeringsbeleid.

Het beleggingscomité houdt zich bezig met het portefeuillebeheer van het fonds. De taken van het beleggingscomité bestaan in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- het onderhouden van contacten met stakeholders;
- het beoordelen van uitbreidingen en relocations;
- het beheer van de financiën van het fonds;
- het beheer van de vastgoedportefeuille.

Koopoptie Jumbo

Jumbo heeft tot 30 juni 2025 het recht om alle door haar gehuurde panden in één keer tegen marktwaarde VON te kopen zonder verrekening van latente belastingverplichtingen (hierna: “de Koopoptie”).

Handelsronde in 2018

De handelsronde werd gehouden van 19 april 2018 tot en met 17 mei 2018. De vraag was groter dan het aanbod en kooporders zijn derhalve maar gedeeltelijk gehonoreerd. Het aanbod is systematisch verdeeld over de (grotere) vraag binnen de bestaande kring van participanten. Kooporders van buiten de bestaande kring van participanten zijn niet gehonoreerd. Er zijn 593 participaties verhandeld tegen een koers van € 1.169 (totaal: € 0,7 miljoen).

1.2.6 Waardering participaties voor de handelsronde

Waardering participaties voor de handelsronde

Participaties worden ingekocht en uitgegeven tijdens de handelsronde op basis van grondslagen zoals overeengekomen tussen het fonds en haar participanten. Dit is een waardering op basis van marktwaarde VON zonder correctie belastinglatentie Supermarkt Vastgoed IIA. De waarde per participatie op basis van deze waarderingsgrondslag bedraagt per 31 december 2018 – na de voorgestelde slotuitkering - € 1.273.

Fondsvermogen per participatie

Per 31 december 2018 bedraagt het fondsvermogen per participatie na winstbestemming (slotuitkering) € 994. Het voorstel is om na de jaarvergadering, te houden op 16 april 2019, de slotuitkering over het boekjaar (€ 45,00 per participatie) uit te keren.

1.2.7 Voorstel tot bestemming van het resultaat en uitkering

De beheerder stelt voor om in lijn met het door de beheerder vastgestelde uitkeringsbesluit, onmiddellijk na vaststelling van het jaarverslag in de participantenvergadering van 16 april 2019, een bedrag van € 4,5 miljoen uit te keren. Dit betekent een slotuitkering van € 45,00 per participatie van nominaal € 1.000.

1.2.8 Administratieve organisatie

De administratie van het fonds is voor een belangrijk deel door de beheerder uitbesteed aan Rubens Capital Partners B.V. (fonds- en portefeuille administratie) en aan Capital Support Corporate Services B.V. (financiële administratie). De kosten van beide partijen komen rechtstreeks ten laste van het fonds. Het fonds heeft geen personeel in dienst. De kosten voor Wim Linthorst worden, sinds de start van het fonds, wel doorbelast aan het fonds evenals de kosten voor de Raad van Advies.

1.2.9 Risicobeheer

Inleiding

Het fonds belegt voor € 355,8 miljoen in een vastgoedportefeuille bestaande uit verhuurde winkelpanden welke hoofdzakelijk in gebruik zijn als supermarkt. De beleggingen zijn nog voor tenminste 8 jaar verhuurd (tot en met 31 december 2026). Ondanks de lange looptijd van het huurcontract zijn de beleggingen onderworpen aan risico's die inherent zijn aan beleggen. De waarde van de beleggingen van het fonds worden door deze risico's beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het fonds kan dalen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van de belegging waarin door het fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden alsmede de maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden.

Verhuur- en exploitatierisico

De resultaten zijn gedurende de looptijd van het initiële huurcontract (tot eind 2026) primair afhankelijk van:

- De inflatie;
- De beschikbaarheid en condities van de hypothecaire financiering;
- Het voldoen aan haar verplichtingen jegens het fonds door Jumbo, Ahold en Coop;
- (Op langere termijn) de ontwikkelingen in de food retail, internet (retail), de vastgoedmarkt;
- Huurwaardeontwikkeling en eventuele wijzigingen in wetgeving en de (macro) economische omstandigheden.

Maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden:

- Het overgrote deel (ruim 80%) wordt gehuurd door de "nummer 1 en 2" supermarktketens van Nederland;
- Tot eind 2026 ligt het leegstandsrisico volledig bij de huurders (dus niet bij het fonds);
- De volledige onderhoudsverplichting ligt bij de huurders;
- De middelen die vrijkomen bij verkoop van vastgoed worden primair aangewend voor aflossing van de hypothecaire financieringen. Een beperkt deel van de vrijkomende middelen wordt eventueel herbelegd in onroerend goed (kwaliteitsverbetering van de portefeuille) dan wel uitgekeerd;
- Periodieke monitoring van de financiële resultaten van het fonds.

Marktwaaarderisico

De marktwaarde bij verkoop van de belegging is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen. Indien de marktwaarde daalt zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de belegging wat ertoe kan leiden dat het door de participanten ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk verloren gaat. De waarde van de portefeuille zal in 2026 voor een groot deel afhankelijk zijn van het feit of huurders een huurcontract van een pand zullen opzeggen of niet. Wanneer huurcontracten worden verlengd zal er een nieuwe huurwaarde worden vastgesteld. Zegt een huurder de huur op (opzegtermijn minimaal één jaar) dan zal het fonds op zoek gaan naar een opvolgend huurder (waarbij het leegstandsrisico vanaf eind 2026 voor het fonds is) of het pand verkopen.

Maatregelen ter beheersing van deze risico's en onzekerheden:

- Het inflatierisico wordt deels afgedekt door geïndexeerde contracten;
- Door het faciliteren van uitbreidingsinvesteringen voor bestaande huurders wordt geïnvesteerd in lange termijn aantrekkelijkheid van de panden en de locaties.

Alle panden worden één keer per jaar gewaardeerd door een externe onafhankelijke taxateur (monitoring van de waardeontwikkeling).

Kredietrisico

Het fonds loopt kredietrisico over de uitstaande vorderingen. De huren worden contractueel per maand vooruitbetaald. Maatregelen ter beheersing van dit risico:

- De huren worden op een geblokkeerde bankrekening gestort;
- De solvabiliteit van de huurders wordt periodiek beoordeeld.

Renterisico

Dit is het risico van (tussentijdse) rentefluctuaties. Maatregel ter beheersing van dit risico:

- Het fonds heeft swapcontracten afgesloten waarmee rentefluctuaties voor een belangrijk deel tot september 2022 worden afgedekt.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. Maatregelen ter beheersing van dit risico:

- De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk voldoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het fonds in gevaar komt;
- De liquiditeitsrisico's worden gemonitord door de beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de aflossings- en renteverplichtingen en de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Overige genomen maatregelen ter beheersing van de bovenstaande risico's en onzekerheden:

- Er is een Raad van Advies. Voor de taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Advies wordt verwezen naar paragraaf 1.2.5;
- Er is een beleggingscomité. Het beleggingscomité neemt alle besluiten met betrekking tot strategische- en dagelijkse operationele zaken en wordt geadviseerd door de Raad van Advies (zie eveneens 1.2.5).

1.2.10 Financiering

Naast het door de participanten ingebrachte fondsvermogen is het fonds gefinancierd met vreemd vermogen.

In 2017 is de portefeuille geherfinancierd bij de huidige drie banken waarbij de overeenkomst met ABN AMRO/Deutsche Bank formeel pas in 2018 is afgesloten met terugwerkende kracht per 1 juli 2017. De details van de financiering en de swaps zijn kort samengevat als volgt (bedragen in € miljoen).

		ABN AMRO / Deutsche Bank	Rabobank	ING	Totaal
Leningen	Looptijd	5 jaar	5 jaar	5 jaar	
	Einddatum	juni 2022	juni 2022	juni 2022	
	Hoofdsom (€ mln)	84,0	99,0	50,5	
	Stand per 31-12-2018	75,2	91,3	48,5	215,0
Swaps	Oorspronkelijk bedrag (€ mln)	80,0	97,5	-	177,5
	Looptijd tot	juni 2020 *	juni 2028	***	
		juni 2025 **			
	Stand per 31-12-2018 (€ mln)	70,0	87,5	-	157,5
	Additionele swap (Looptijd: sept 2020 - juni 2022)	22,2			

* € 42,5 mln afgesloten bij ABN AMRO tot juni 2020

** € 37,5 mln afgesloten bij Deutsche Bank

*** De ING swap is in 2017 afgekocht gezien de lening is omgezet naar een vijftiaarslening met vaste rente

De financiering is verdeeld in drie delen. Per deel zijn zekerheden verstrekt. Voor de drie leningen zijn hypotheekrechten verstrekt op alle onroerende zaken alsmede pandrechten op de huuropbrengsten.

De rente die het fonds betaalt in 2018 bedraagt gemiddeld 4,2% op jaarbasis (2017: 5,1%). Bij ABN AMRO/Deutsche Bank en Rabobank bestaat de rente uit de basisrente, een opslag en kosten uit hoofde van de swaps. Bij ING betreft het sinds juli 2017 een vaste rente voor een periode van vijf jaar.

In de informatiebrochure werd uitgegaan van een gemiddelde rente van 5,5%. Het renterisico op de basisrente is afgedekt door renteswaps (ABN AMRO/Deutsche Bank en Rabobank) en een vaste rente (ING). In geval de Euribor-rente negatief is wordt dit negatieve gedeelte niet doorgegeven aan het fonds. Zoals in de informatiebrochure toegelicht is er voor gekozen om een gedeelte van de rente langer af te dekken dan de looptijd van de lening. In de toekomst neemt het bedrag dat thans is afgedekt geleidelijk af. De waarde van deze contracten fluctueert als de rente stijgt of daalt ten opzichte van het renteniveau waarop de swap is afgesloten. Met betrekking tot de swaps wordt hedge accounting toegepast. De eerste waardering van de swaps bij hedge accounting vindt plaats tegen kostprijs.

Per 31 december 2018 was de totale negatieve waarde van deze (rente)swaps € 18,7 miljoen (31 december 2017: 19,1 miljoen). Per balansdatum was met betrekking tot € 157,5 miljoen de variabele rente gefixeerd door middel van swaps, en voor € 48,5 miljoen door middel van een vaste rente (totaal: € 206,0 miljoen), ten opzichte van een totale hypotheekschuld van € 215,0 miljoen.

Naast de bovengenoemde (rente)swaps is bij herfinanciering (27 juni 2013) van het fonds een swaption gekocht. De swaption heeft als doel het renterisico in te dekken na de looptijd van de (rente)swaps. De periode waarop de swaption betrekking heeft is juni 2018 - december 2022 (nominale waarde: € 50 miljoen).

De strike van de rente bedraagt 4% hetgeen wil zeggen dat het renterisico boven 4% voor het desbetreffende bedrag is afgedekt. De waarde van de swaption per 31 december 2018 is vrijwel nihil.

Tevens is er bij de herfinanciering van de ABN AMRO / DB lening in 2018 een additionele (rente)swap bij ABN AMRO afgesloten met een nominaal bedrag van € 22,2 miljoen. De periode waarop deze swap betrekking heeft is september 2020 tot juni 2022. Het doel van deze swap is het afdekken van tenminste 75% van het renterisico van de ABN AMRO / DB lening.

De kosten van de swaption(s), de kosten van de renteswaps en arrangementfees bij herfinanciering (27 juni 2013) zijn geactiveerd op de balans en worden over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven ten laste van de winst- en verliesrekening. De geactiveerde kosten worden gepresenteerd als onderdeel van de schulden aan banken, als herfinancieringskosten.

De opslagen vanaf juli 2017 zijn vastgelegd voor de looptijd van de verschillende financieringen met een mogelijkheid voor een beperkte fluctuatie als de Loan to Value (hoogte van de lening ten opzichte van de taxatiewaarde) wijzigt.

De aflossingen zijn per bank verschillend en variëren tussen minimaal 1% in het eerste jaar oplopend tot maximaal 3% in het vijfde jaar. Gemiddeld zijn de aflossingen 2% per jaar. In de informatiebrochure werd uitgegaan van gemiddeld 1% per jaar.

Naast de hypothecaire financiering is het fonds deels gefinancierd met drie achtergestelde leningen.

(bedragen in € miljoen)	AA-lening 2012	AA-lening 2015	Perpetuele preferente lening	Totaal
Oorspronkelijke hoofdsom	17,0	3,6	25,0	45,6
Aflossingen	(7,8)	(1,1)	-	(8,9)
Bijgeschreven inflatie	1,6	0,1	2,7	4,4
Stand per 31-12-2018	10,8	2,6	27,7	41,1

1.2.11 Alternative Investment Management Directive

Privium is de AIFMD-beheerder van het fonds. Privium beheert het fonds in lijn met de bestaande procedures.

Stress-testing

Periodiek voert de beheerder een stress-test uit ten aanzien van:

- de hoofdhouders;
- de waarde van het vastgoed;
- de renteontwikkelingen;
- de liquiditeit.

Indien nodig wordt er op basis van de uitkomsten bijgestuurd.

Liquiditeitsmanagement

Op basis van exploitatiebegrotingen en/of op verzoek van de beheerder worden liquiditeitsprognoses gemaakt. Deze prognoses worden ook met de Raad van Advies besproken. Op deze manier controleert de beheerder periodiek of de ontwikkeling van de liquiditeitspositie in lijn is met de prognoses. Indien nodig wordt er bijgestuurd.

Current ratio

De current ratio geeft de mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen (kortlopende schulden) uit de vlottende activa kunnen worden betaald. De current ratio (vlottende activa + liquide middelen / kortlopende schulden) is per 31 december 2018 1,01 (2017: 1,01).

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteit (Totale activa / Vreemd vermogen (excl. Voorzieningen)) is per 31 december 2018 140,2 (2017: 135,7).

Leverage

De leverageratio op basis van “commitment method of calculation” bedraagt per ultimo 2018 373% (2017: 413%).

Leverageratio's geven inzicht in de mate waarin het fonds gebruik maakt van vreemd vermogen afgezet tegen de intrinsieke waarde. De leverageratio wordt berekend op grond van de zogenaamde “commitment method of calculation” waarbij 100% betekent dat er geen vreemd vermogen is. Leverage is daarbij gedefinieerd als het totale activa gedeeld door het fondsvermogen (€ 370,6 miljoen gedeeld door € 99,4 miljoen).

Beloningsbeleid

Omschrijving beloningsbeleid

Het beloningsbeleid is vastgesteld op het niveau van de beheerder. Het beloningsbeleid is erop gericht om marktconform te belonen en het belang van de participanten centraal te stellen. Jaarlijks wordt het beloningsbeleid geëvalueerd en waar nodig aangepast om blijvend te voldoen aan wet- en regelgeving en maatschappelijke normen.

Beloning over het boekjaar

Over boekjaar 2018 heeft Privium een totale vergoeding van € 75 duizend gedeclareerd in verband met haar werkzaamheden met betrekking tot het beheer van het fonds.

Op basis van de afspraken met Privium zal de beloning van de beheerder 0,06% van het fondsvermogen bedragen met een minimum van € 75 duizend. Daarnaast zal Privium het fonds belasten met de door haar gemaakte kosten. De belangrijkste kosten in dat kader zijn op jaarbasis:

Vergoeding Rubens Capital Partners B.V. (€ 141 duizend), Capital Support Corporate Services B.V. (€ 75 duizend) en W.J.M. Linthorst in zijn hoedanigheid van portefeuillemanager (€ 55 duizend). Deze kosten worden door de beheerder volledig doorbelast aan het fonds.

De vergoeding voor de leden van de Raad van Advies bedragen € 5 duizend per lid per jaar (totaal € 20 duizend). De kosten van de Raad van Advies worden rechtstreeks bij het fonds in rekening gebracht.

Bij de beheerder waren over het boekjaar 28 personen actief, inclusief parttimers, consultants en personen die een deel van het jaar actief waren (2017: 21), onder wie 2 directieleden.

Het fonds zelf heeft geen personeel in dienst.

1.3 IN CONTROL STATEMENT

De directie van Privium Fund Management B.V. (Privium) verklaart over een administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB, in de vorm van het ‘handboek’) te beschikken dat voldoet aan “Wet op het financieel toezicht en het ‘Besluit gedragtoezicht financiële ondernemingen (‘Bgfo’))”.

Gedurende het jaar 2018 zijn de processen zoals omschreven in de AO/IB gecontroleerd. Er zijn geen afwijkingen in de interne controle maatregelen geconstateerd die afwijken van de eisen uit artikel 21 van de Bgfo. Op basis daarvan verklaren wij dat de processen en procedures in het jaar 2018 effectief zijn geweest.

Gedurende 2018 zijn er ook een aantal externe partijen geweest die de processen van Privium hebben beoordeeld. Er zijn hierbij geen materiële afwijkingen geconstateerd. Privium actualiseert de AO/IC met een vaste regelmaat. De 2018 actualisatie van de AO/IC is afgerond in oktober 2018. Gedurende het vierde kwartaal van 2018 heeft een externe partij wederom een audit uitgevoerd op de processen van de Beheerder. Deze audit heeft voornamelijk betrekking op de risk management en compliance processen. De uitkomst van de audit zijn aan de directie van Privium gerapporteerd. Hier zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd.

1.4 VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden en de voorgenomen uitbreidingsinvesteringen van € 1,9 miljoen verwacht de beheerder voor 2019 verder geen wezenlijke wijzigingen ten opzichte van 2018.

Amsterdam, 19 maart 2019

De beheerder,
Privium Fund Management B.V.

JAARREKENING 2018

2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

BALANS per 31 DECEMBER 2018 (Bedragen in € 1.000) Na winstbestemming		Noot	31-12-2018	31-12-2017
Activa				
<u>Beleggingen</u>				
Vastgoedbeleggingen	4		355.820	351.350
<u>Vorderingen</u>				
Overige vorderingen en overlopende activa	5		550	3.709
<u>Overige activa</u>				
Geldmiddelen en kasequivalenten	6		14.277	10.723
			14.827	14.432
Totaal Activa			370.647	365.782
Passiva				
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan banken	7		3.978	3.755
Belastingen	8		1.309	1.374
Overige schulden	9		2.122	2.121
Overlopende passiva	10		7.214	6.981
			14.623	14.231
<u>Langlopende schulden</u>				
Schulden aan banken	11		210.272	214.920
Overige schulden	12		39.430	40.356
			249.702	255.276
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening latente belastingverplichtingen	13		6.877	7.860
Totaal Passiva			271.202	277.367
Netto Activa			99.445	88.415
Participaties			100.075	100.075
Herwaarderingsreserve			7.283	5.048
Overige reserves			(7.913)	(16.708)
Fondsvermogen	14		99.445	88.415

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2018 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

2.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018 (Bedragen in € 1.000)		Noot	2018	2017
Baten				
<u>Direct resultaat uit beleggingen</u>				
Huurinkomsten	15	25.295		25.124
Rente inkomsten	16	19		28
			25.314	25.152
<u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4	6.211		9.025
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		(50)		230
			6.161	9.255
Som der direct en indirect resultaat			31.475	34.407
Lasten				
Beheerkosten	17	(366)		(362)
Bewaarkosten	18	(33)		(33)
Overige kosten	19	(310)		(462)
Rentelasten en soortgelijke kosten	20	(11.943)		(14.057)
Som der bedrijfslasten			(12.652)	(14.914)
Resultaat voor belastingen			18.823	19.493
Belastingen	21		713	(500)
Netto Resultaat			19.536	18.993

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2018 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

2.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018 (Bedragen in € 1.000)		Noot	2018	2017
Netto resultaat			19.536	18.993
Aanpassingen voor:				
- Rentelasten en soortgelijke kosten	20	11.943	14.057	
- Belastingen	21	(713)	500	
- (On)gerealiseerde waardeverandering van beleggingen	4	(6.161)	(9.255)	
Veranderingen werkkapitaal:				
- Toename/afname vorderingen	5	35	(2.820)	
- Toename kortlopende schulden	9/10/11	19	2.124	
			5.123	4.606
Betaalde rentelasten en soortgelijke kosten		(10.114)	(13.159)	
Betaalde afsluitprovisie		-	(150)	
Betaalde belastingen		(368)	(219)	
			(10.482)	(13.528)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			14.177	10.071
Investerings in bestaande beleggingen	4	(9)	(1.922)	
Aankopen beleggingen	4	-	(3.613)	
Desinvesteringen vaste activa	4	1.700	13.185	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			1.691	7.650
Aflossing langlopende schulden	11	(78.835)	(4.193)	
Opname langlopende schulden	11	76.538	3.975	
Ingekochte participaties in boekjaar	14	(693)	(5.502)	
Uitgegeven participaties in boekjaar	14	693	5.502	
Aflossing AA-lening 2012 / 2015	9	(1.761)	(1.605)	
(Aflossing) verstrekking lening Jumbo		-	(1.750)	
Uitkeringen	15	(8.256)	(7.255)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			(12.314)	(10.828)
Netto kasstroom			3.554	6.893
Mutatie geldmiddelen			3.554	6.893
Geldmiddelen begin van het boekjaar			10.723	3.830
Geldmiddelen eind van het boekjaar			14.277	10.723

De toelichting behorende tot de jaarrekening 2018 is integraal onderdeel van deze jaarrekening.

TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2018

1. ALGEMEEN

Rechtsvorm en activiteiten

Supermarkt Vastgoed FGR (hierna Supermarkt Vastgoed of het fonds) is een fonds voor gemene rekening onder Nederlands recht en een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. Het fonds is opgericht op 22 augustus 2012 voor onbepaalde tijd. Het fonds heeft haar statutaire zetel te Amsterdam en is gevestigd aan het Gustav Mahlerplein 3-26ste verdieping, 1082 MS, Amsterdam.

Het doel van het fonds is om de middelen die tot het fonds behoren collectief te beleggen in vastgoed ten-einde de participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen.

Voor de structuur van het fonds wordt verwezen naar Bijlage II.

Fondsbeheerder

Privium Fund Management B.V. (hierna: de beheerder of Privium) is de fondsbeheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft). De fondsvoorwaarden zijn in december 2015 gewijzigd in verband met het verkrijgen van de AFM vergunning. De beheerder is verantwoordelijk voor de uit-voering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1, sub a Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Juridisch eigenaar (Titelhouder)

Stichting Supermarkt Vastgoed en Stichting Supermarkt Vastgoed Holding X treden, in overeenstemming met de algemene voorwaarden van beheer en bewaring, op als eigenaar (titelhouder) in juridische zin voor rekening en risico van de participanten in het fonds.

Bewaarder (Depositary)

De beheerder heeft Intertrust Depositary Services B.V. ("Intertrust") als bewaarder (hierna: de bewaarder), onder de voorwaarden van de bewaardersovereenkomst, voor het fonds aangesteld. De belangrijkste taak van de bewaarder is om namens het fonds de bewaarderstaken, waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft, uit te voeren. In de bewaardersovereenkomst zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de bewaarder nader vastgelegd.

Verhandelbaarheid fondsparticipaties

Een keer per jaar geeft het fonds participaties uit en koopt het fonds participaties in tegen de waarde per fondsparticipatie op basis van marktwarde VON en zonder fiscale correctie op Supermarkt Vastgoed IIA zoals overeengekomen in de fondsvoorwaarden. De waarderingsgrondslagen voor de berekening van de "handelswaarde" wijkt derhalve af van de grondslagen onder toepassing van Titel 9 van Boek 2. Inkoop van participaties is alleen mogelijk voor zover er vraag is naar participaties.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018 dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening van het fonds is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW) en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (in het bijzonder Richtlijn 615 "Beleggingsentiteiten") en de Wet op het financieel toezicht.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

2. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de vastgoedbeleggingen zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

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.

De volgende waarderingsgrondslag is naar de mening van de beheerder het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereist schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd op reële waarde.

Overige

De jaarrekening 2018 is opgesteld na winstbestemming.

3. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten omvatten overige vorderingen, overlopende activa, geldmiddelen en kasequivalenten, schulden aan banken, overlopende passiva, overige schulden en afgeleide financiële instrumenten (derivaten). In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige vorderingen en overlopende activa, langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen en afgeleide financiële instrumenten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) zoals de door het fonds afgesloten renteswaps worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als fondsvermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, zoals een lening met een vaste rente, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde. De renteswaps die het fonds heeft afgesloten worden door het fonds gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Overige vorderingen en overlopende activa

Overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen bestaande uit schulden aan banken, overlopende passiva en overige schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten is op kostprijs op het moment van aanschaf. Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Het fonds documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De kosten van de swaption(s), de kosten van de renteswaps en arrangement fees bij oprichting van het fonds zijn geactiveerd op de balans en worden over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven ten laste van de winst- en verliesrekening. De geactiveerde kosten worden gepresenteerd als onderdeel van de schulden aan banken, als herfinancieringskosten.

Het fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- omvang;
- looptijd;
- afgedekt risico;
- wijze van afrekening van het afdekkingsinstrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen en aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt het fonds historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 30 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de beheerder van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen betreffen onroerende zaken (zie Bijlage I) die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren. De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerving van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt er vanuit de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de reële waarde (verminderd met een eventuele uitgestelde belastingverplichting). De daarbij gebruikte historische kostprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De reële waarde wordt bepaald aan de hand van, door onafhankelijke taxateurs opgestelde, taxatierapporten. De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. De reële waarde is gebaseerd op de conditie dat de verschuldigde overdracht- en/of omzetbelasting alsmede notariskosten voor rekening van de koper komen (k.k.). Ongerealiseerde resultaten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde worden verantwoord in het resultaat in de periode waarin zij zich voordoen.

Jaarlijks wordt de reële waarde van de objecten extern getaxeerd, waarbij één derde (1/3) gedeelte middels taxaties op locatie en twee derde (2/3) gedeelte via een zogenoemde “desktop review” door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald. Via dit rotatieplan worden alle objecten ten minste eenmaal per drie jaar via een taxatie op locatie getaxeerd. Indien er indicaties zijn dat een vervroegde onafhankelijke taxatie noodzakelijk is, wordt deze uitgevoerd.

De gehanteerde waarderingsmethoden betreffen de comparatieve benadering in combinatie met de inkomstenbenadering.

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde bepaald aan de hand van verkooptransacties van vergelijkbare objecten. Deze methode wordt gehanteerd voor onroerende goederen waar voldoende informatie omtrent vergelijkbare bij voorkeur recente verkooptransacties voorhanden zijn. De comparatieve benadering is gebaseerd op beoordelingen van de markt, de locatie en de staat waarin het onroerend goed verkeert. De overeenkomsten en verschillen tussen de objecten worden geanalyseerd en er wordt een waarde aan toegekend.

Bij de inkomstenbenadering wordt de waarde bepaald aan de hand van de bruto markthuur waarbij tevens rekening wordt gehouden met de exploitatielasten van het object. Ook wordt de contante waarde van eventuele verschillen tussen de werkelijke huurinkomsten en de markt-huur meegenomen in de waardebepaling. Deze methode wordt gehanteerd voor onroerende goederen die een zelfstandig inkomen kunnen genereren.

Ook de inkomstenbenadering is gebaseerd op beoordelingen van de markt, de locatie en de staat waarin het onroerend goed verkeert.

Vorderingen en overlopende activa

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien deze niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Het fonds belegt uitsluitend in Nederland en voert geen transacties in vreemde valuta uit.

Fondsvermogen

Participaties worden gepresenteerd onder het fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van participaties worden in mindering op het fondsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Inkoop van participaties wordt in mindering gebracht op het fondsvermogen.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht berekend tegen het actuele belastingtarief.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten worden alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Direct resultaat uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huurinkomsten, exclusief BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rente-inkomsten uit tegoeden bij bankiers.

Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huurinkomsten verwerkt.

Indirect resultaat uit beleggingen

Indirect resultaat uit beleggingen betreft het totaal van gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen.

Gerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet eerder in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten.

Ongerealiseerde waardeveranderingen uit beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Beheerkosten

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die contractueel aan de beheerder en andere adviseurs van het fonds verschuldigd zijn.

Bewaarkosten

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die contractueel aan de bewaarder van het fonds verschuldigd zijn.

Overige kosten

Hieronder zijn begrepen de overige kosten welke onder meer betreffen, maar niet uitsluitend, administratievergoedingen, vergoedingen voor accountants- en juridische diensten.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekeninghoudend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke kosten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Belastingen

De belastingen over het resultaat over het verslagjaar bestaan uit de over het resultaat van Supermarkt Vastgoed IIA B.V. verschuldigde dan wel te ontvangen vennootschapsbelasting rekening houdend met vrijgestelde resultaatbestanddelen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Met uitzondering van het bovenstaande is het fonds fiscaal transparant en derhalve niet aan vennootschapsbelasting onderworpen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Kasstromen die betrekking hebben op beleggingen, de mutaties in voorzieningen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Overige kasstromen die samenhangen met toetreding en uittreding zijn opgenomen onder de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

4. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

(Bedragen * € 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	351.350	349.745
Investerings in bestaande beleggingen	9	1.922
Aankopen beleggingen	-	3.613
Desinvesteringen	(1.700)	(13.185)
Ongerealiseerde waardeverandering	6.211	9.025
Gerealiseerde waardeverandering	(50)	230
Waarde vastgoedbeleggingen per 31 december	355.820	351.350

De reële waarde van € 355,8 miljoen k.k. is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur (CBRE). Voor panden verkocht maar nog niet geleverd als onderdeel van de “16-5 transactie” is de reële waarde gelijk aan de overeengekomen verkoopprijs. De overeengekomen verkoopprijs bedraagt € 5,0 miljoen.

De relevante gegevens zijn als volgt:

(Bedragen in € x 1.000)	Ultimo 2018	Ultimo 2017
Contracthuurwaarde	25.183	25.202
Getaxeerde Waarde KK (afgerond)	355.820	351.350

Het hieruit af te leiden bruto aanvangsrendement is 7,2% (2016: 7,2%).

	2018	2017
Gemiddelde contracthuur per m2	133	131
Gemiddelde markthuur per m2	132	131

Gevoeligheidsanalyse bruto aanvangsrendement

Indien op 31 december 2018 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met 16,0%. Het fondsvermogen van de vennootschap zou in die situatie € 57 (afgerond) miljoen hoger uitkomen. De loan-to-value (LTV) daalt in dat geval van 60,4% naar 52,1%.

Indien het bruto aanvangsrendement 100 basispunten hoger zou zijn uitgevallen, dan zou de waardering van de vastgoedbeleggingen afnemen met € 45 (afgerond) miljoen en de loan to value stijgen van 60,4% naar 69,2% hetgeen boven de LTV grens is zoals afgesproken met bepaalde banken.

Het fonds heeft per balansdatum een contractuele verplichting uit hoofde van de “16-5 transactie” met Jumbo tot aankoop van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 9,6 miljoen en een verplichting tot verkoop voor een bedrag van € 5,0 miljoen. Oorspronkelijk is met Jumbo overeengekomen dat deze verplichtingen in de periode tot 31 december 2017 worden geeffectueerd. Deze termijn is verlengd tot 31-12-2019.

Onder de vastgoedbeleggingen zijn activa opgenomen voor een bedrag van € 9,0 miljoen (object aan het Buikslotermeerplein te Amsterdam) waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht te weten een recht van erfpacht. In 2016 is een nieuw tijdvak van 50 jaar ingegaan eindigend op 31 december 2066 tegen een jaarlijks geïndexeerde canon van € 10 duizend die jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie minus 1,0% per jaar.

Naast de mutatie in de reële waarde zijn geen bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor de zekerstellingen van de panden t.b.v. de hypothecaire financiering wordt verwezen naar noot 11.

5. Vorderingen en overlopende activa

(Bedragen * € 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Handelsdebiteuren	478	513
Te ontvangen leningsdeel ABN AMRO/DB inzake herfinanciering	-	2.767
Vooruitbetaalde hypotheekrente ABN AMRO/DB inzake herfinanciering	51	408
Agency fees	20	20
Overige vorderingen	1	1
	550	3.709

De vorderingen op handelsdebiteuren hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar. De boekwaarde van de opgenomen vorderingen benadert de reële waarde gegeven het kortlopende karakter van de vordering.

6. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit banktegoeden in rekening courant en direct opeisbare spaardeposito's. In de liquide middelen is een bedrag van € 0,8 miljoen opgenomen dat op een “blocked account” staat in verband met de verkoop van een aantal objecten. Dit bedrag zal worden aangewend voor een toekomstige uitbreidingsinvestering. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Kortlopende schulden aan banken

(Bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Hypothecaire leningen banken	3.978	3.755
	3.978	3.755

De aflossingsverplichtingen van de hypothecaire leningen bij banken bedragen in 2019 € 4,0 miljoen (2018: € 3,8 miljoen).

8. Belastingen

(Bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Te betalen BTW	1.291	1.259
Vennootschapsbelasting (SV IIA)	18	115
	1.309	1.374

9. Kortlopende overige schulden

(Bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting AA-lening 2012	1.399	1.402
Aflossingsverplichting AA-lening 2015	359	359
Overig	364	360
	2.122	2.121

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

(Bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitontvangen huren	2.593	2.544
Overig	118	184
Uitkering aan participanten	4.503	4.253
	7.214	6.981

11. Langlopende schulden aan banken

(Bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Hypothecaire leningen banken	210.272	214.920
	210.272	214.920
Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt:		
Saldi leningen	220.090	220.308
Bij: opname verslagjaar	-	3.975
Af: aflossingen in verslagjaar	(5.064)	(4.193)
	215.026	220.090
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(3.978)	(3.755)
Af: Herfinancieringskosten	(776)	(1.415)
	210.272	214.920

Bovengenoemde schuld heeft een resterende looptijd korter dan 5 jaar.

Hypothecaire lening ABN AMRO / Deutsche bank

Op 15 februari 2018 werd een aanvulling op de bestaande faciliteit getekend. De jaarlijks verschuldigde rente-opslag boven de 3-maands EURIBOR over de lening bedraagt 2,15%. De EURIBOR rente voor zover deze negatief is wordt niet doorgegeven aan het fonds. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

De aflossingen belopen 1,75% over de hoofdsom per 1 juli 2017 (€ 77,2 miljoen) in het eerste jaar oplopend tot 2,25% in het laatste jaar (gemiddeld 2,0% per jaar).

Per 28 juni 2022 loopt de financieringsovereenkomst af. In juni 2020 moet de swap met Deutsche Bank die de rente afdekt tot en met juni 2025 worden afgerekend. Per balansdatum had deze swap een negatieve waarde van € 3,8 miljoen.

Op 1 januari 2018 bedroeg de lening € 76,5 miljoen en per 31 december 2018 bedroeg de lening € 75,2 miljoen. De hoofdsom van de lening bedraagt € 84,0 miljoen.

Hypothecaire lening Rabobank

Op 8 september 2017 werd een aanvulling op de bestaande leningsfaciliteit uit 2013 getekend. De jaarlijks verschuldigde rente-opslag boven de 3-maands EURIBOR over de lening bedraagt per 1 juli 2017 2,5%. De EURIBOR rente voor zover deze negatief is wordt niet doorgegeven aan het fonds. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

Per 1 juli 2017 tot einde looptijd wordt jaarlijks 2,0% van de hoofdsom afgelost. Per 28 juni 2022 loopt de financieringsovereenkomst af.

Op 1 januari 2018 bedroeg de lening € 93,2 miljoen en per 31 december 2018 bedroeg de lening € 91,3 miljoen. De hoofdsom van de lening bedraagt € 99,0 miljoen.

Vanaf 1 juli 2020 moet de negatieve waarde van de swap worden meegenomen in de berekening van de LTV. In geval de waarde van de swap op dat moment negatief is wordt deze waarde minus € 5,6 miljoen bij het uitstaande bedrag van de lening opgeteld voor de berekening van de LTV. Als de LTV per die datum hoger is dan 65,0% ontstaat er een opeisingsgrond ten aanzien waarvan het fonds overigens wel het recht heeft om die te herstellen. Een hogere LTV heeft ook invloed op de te betalen rentemarge.

In geval de negatieve waarde van de swap (inclusief de € 5,6 miljoen correctie) per balansdatum zou worden meegenomen in de LTV berekening op basis van de waardering per ultimo 2018 dan zou dat leiden tot een LTV van 65,1%. Een overschrijding van de LTV grens zal direct leiden tot een zogenaamde “cash sweep” hetgeen betekent dat het fonds “vrije cash” zal moeten aanwenden voor aflossing.

Hypothecaire lening ING

Per 1 juli 2017 is een nieuwe vijfjarige leningovereenkomst aangegaan tot 1 juli 2022. De jaarlijks verschuldigde rente bedraagt 2,23 % voor vijf jaar vast. Voor de leningen zijn zekerheden gesteld in de vorm van een hypotheek en pandrecht op de huurpenningen.

De aflossing bedragen 1,0% in het eerste jaar oplopend tot 3,0% in het laatste jaar (gemiddeld 2% per jaar).

Op 1 januari 2018 bedroeg de lening € 50,4 miljoen en per 31 december 2018 bedroeg de lening € 48,5 miljoen. De hoofdsom van de lening bedraagt € 50,5 miljoen.

Convenanten

Het fonds is met de banken de volgende convenanten overeengekomen waarvan de belangrijkste hieronder zijn toegelicht.

LTV ratio's

De LTV is berekend op basis van waardering k.k. en de hypotheekschuld per 31 december 2018. De hypotheekschuld is als volgt berekend: stand per 1 januari (€ 220,1 miljoen) minus aflossingen verslagjaar (€ 5,1 miljoen) is € 215,0 miljoen.

Met de banken is een maximale LTV overeengekomen. De huidige LTV van de desbetreffende leningen ligt tussen de 59,8% en 61,6% en daarmee ruim onder de overeengekomen bovengrenzen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt dat in geval de LTV dicht in de buurt komt van de bovengrenzen er geen uitkeringen aan participanten meer zullen plaatsvinden maar extra zal worden afgelost op de bankfinancieringen. Ultimo boekjaar wordt aan de convenanten voldaan.

Rente en aflossing

De effectieve rente in 2018 bedraagt circa 4,2%. De aflossingen beginnen afhankelijk van de afspraken per bank op 1,0% het eerste jaar (vanaf juli 2017) en lopen op tot 3,0% in het vijfde jaar. De aflossingen van de totale hypotheekschuld zijn gemiddeld 2,0% per jaar. De Euribor-rente, voor zover deze negatief is, wordt niet doorgegeven aan het fonds. Dit heeft in 2018 geleid tot € 0,5 miljoen additionele rentekosten.

Herfinancieringskosten

Dit betreft de geactiveerde kosten van de swaption premie, de kosten van het afwikkelen van renteswaps en de arrangementfee's. Deze premie en fee's worden naar rato van de looptijd van de desbetreffende financieringen geamortiseerd.

12. Langlopende overige schulden

<i>(Bedragen in € x 1.000)</i>	31-12-2018	31-12-2017
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012	9.364	10.527
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015	2.298	2.599
Perpetuele preferente lening Stichting Spafima	27.768	27.230
	39.430	40.356

Per balansdatum heeft het fonds twee AA-leningen uitstaan: de AA-lening 2012 en de AA-lening 2015.

AA-Lening 2012

Het fonds heeft op 22 augustus 2012 met een economische ingangsdatum van 1 augustus 2012 een achtergestelde aflossende lening (AA-lening 2012) van € 17,0 miljoen ontvangen van Stichting Administratiekantoor AA-lening (hierna: de verstrekker).

Over de lening is 7% rente per jaar contant verschuldigd. Daarnaast wordt op de hoofdsom een inflatierente bijgeschreven gebaseerd op de ontwikkeling van het consumenten prijsindexcijfer. Betaling van de contante rente en bijschrijving van de inflatierente vinden achteraf per kwartaal plaats.

De lening heeft een looptijd tot 31 december 2025. Ultimo 2018 vond een aflossing plaats van € 1,4 miljoen van de hoofdsom. Per balansdatum is totaal € 7,9 miljoen van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost. Op verzoek van de verstrekker van de lening kan na jaareinde 2022 tot en met 2025, onder in de lening overeenkomst vastgelegde voorwaarden, conversie plaats vinden van lening naar participaties in het kapitaal tegen de dan vastgestelde waarde van de participaties.

Het verloop van de AA-lening 2012 is als volgt:

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	10.527	11.730
Bij: inflatie	236	199
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(1.399)	(1.402)
Stand lening per 31 december	9.364	10.527

Per 31 december 2019 wordt op basis van de leningdocumentatie € 1,4 miljoen op de AA-lening 2012 afgelost. De aflossing die in 2018 heeft plaatsgevonden was per 31 december 2017 onder de kortlopende schulden opgenomen.

AA-Lening 2015

Het fonds heeft op 28 december 2015 een achtergestelde aflossende lening (AA-lening 2015) van € 3,6 miljoen ontvangen van Stichting Administratiekantoor AA-lening 2015 (hierna: de verstrekker).

Over de lening is 5% rente per jaar contant verschuldigd. Daarnaast wordt op de hoofdsom een inflatierente bijgeschreven gebaseerd op de ontwikkeling van het consumenten prijsindexcijfer. Betaling van de contante rente en bijschrijving van de inflatierente vinden achteraf per kwartaal plaats.

De lening heeft een looptijd tot 31 december 2025. Op verzoek van de verstrekker van de lening kan na jaareinde 2022 tot en met 2025, onder in de lening overeenkomst vastgelegde voorwaarden, conversie plaatsvinden van lening naar participaties in het kapitaal tegen de dan vastgestelde waarde van de participaties.

Per 31 december 2019 wordt op basis van de leningdocumentatie € 359 duizend op de AA-lening 2015 afgelost. Deze aflossing is onder de kortlopende schulden opgenomen.

Het verloop van de AA-lening 2015 is als volgt:

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	2.599	2.908
Bij: inflatie	58	50
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(359)	(359)
Stand lening per 31 december	2.298	2.599

Perpetuele preferente lening Stichting Spafima

Het fonds heeft op 22 augustus 2012 (met een economische ingangsdatum van 1 augustus 2012) een achtergestelde perpetuele preferente lening van € 21,5 miljoen ontvangen van Stichting Spafima. Op 7 december 2012 is het beschikbare leningbedrag verhoogd met een deelfaciliteit van € 3,5 miljoen. Op 26 juni 2013 heeft het fonds de € 3,5 miljoen opgenomen.

Over de initiële lening is 1,5% rente per jaar contant verschuldigd. Over de deelfaciliteit is 1,75% rente per jaar contant verschuldigd. Daarnaast wordt op de initiële hoofdsom en de deelfaciliteit (indien en voor zover opgenomen) een inflatierente bijgeschreven gebaseerd op de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer. Betaling van de contante rente en bijschrijving van de inflatierente vinden achteraf per kwartaal plaats. Er wordt niet afgelost op de perpetuele preferente lening Stichting Spafima.

De lening is achtergesteld ten opzichte van de overige langlopende schulden.

Het verloop van de Perpetuele preferente lening Stichting Spafima is als volgt:

<i>(Bedragen in € x 1.000)</i>	2018	2017
Stand per 1 januari	27.230	26.821
Bij: inflatie	538	409
Stand lening per 31 december	27.768	27.230

13. Voorziening latente belastingverplichtingen

<i>(Bedragen in € x 1.000)</i>	2018	2017
Stand voorziening per 1 januari	7.860	7.595
Mutatie	(983)	265
Stand voorziening per 31 december	6.877	7.860

Het door Supermarkt Vastgoed IIA gehouden vastgoed heeft ultimo 2018 een fiscale boekwaarde van € 18,7 miljoen en is daarmee € 33,5 miljoen lager dan de in de balans verwerkte marktwaarde van € 52,2 miljoen k.k. Het verschil tussen de commerciële boekwaarde (reële waarde) en de fiscale boekwaarde is als uitgestelde belastingverplichting opgenomen tegen een Vpb-tarief van 20,5%.

14. Fondsvermogen

	2018	2017
Aantal participaties begin boekjaar	100.075	100.075
Ingekochte participaties (in boekjaar)	(593)	(4.707)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	593	4.707
Aantal participaties per 31 december	100.075	100.075

Uitgifte- en inkoop van fondsparticipaties

Ultimo boekjaar zijn 100.075 participaties van nominaal € 1.000 uitgegeven (2017: 100.075).

Het fondsvermogen per participatie bedraagt per 31 december 2018 (na slotuitkering) afgerond € 994 per participatie.

Fondsvermogen

(Bedragen * € 1.000)	Participatie vermogen	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Totaal vermogen
Stand per 1 januari 2018	100.075	5.048	(16.708)	88.415
Inkoop participaties	(593)	-	(100)	(693)
Uitgifte participaties	593	-	100	693
Mutaties in het boekjaar 2018				
* Herwaarderingsreserve	-	2.235	(2.235)	
* Resultaat boekjaar	-	-	19.536	19.536
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	(4.003)	(4.003)
* Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar	-	-	(4.503)	(4.503)
Stand per 31 december 2018	100.075	7.283	(7.913)	99.445

De beheerder stelt voor om over het boekjaar 2018 € 85,00 per participatie uit te keren aan de participanten, hetgeen resulteert in een totale uitkering van € 8,5 miljoen. Op 12 september 2018 heeft een voorschot-uitkering plaatsgevonden van € 40,00 per participatie. De resterende € 45,00 zal na de jaarvergadering (vaststelling van de jaarrekening) in april 2019 worden uitgekeerd. Het resultaat boekjaar van € 19,5 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

15. Huurinkomsten

(bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Huurinkomsten	25.295	25.124
	25.295	25.124

Ten opzichte van 2017 zijn de huuropbrengsten 0,7% hoger. De huuropbrengsten zijn negatief beïnvloed door de desinvestering van 1 pand (verkoopprijs: € 1,7 miljoen) en zijn positief beïnvloed door de jaarlijkse indexering van 1,45%.

De toekomstige minimale huurontvangsten per jaar op basis van de resterende looptijd van de bestaande huurcontracten zijn als volgt:

(bedragen in € x 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Niet langer dan 1 jaar	25.183	25.321
Tussen 1 en 5 jaar	100.732	101.284
Langer dan 5 jaar	91.428	118.140

16. Rente inkomsten

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Bankrekeningen fonds	19	28
	19	28

17. Beheerkosten

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Bestuursvergoeding	55	54
Kosten beheerder	75	75
Vergoeding Raad van Advies	20	20
Administratiekosten	216	213
	366	362

18. Bewaarkosten

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Vergoeding bewaarder Intertrust	33	33
	33	33

19. Overige kosten

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Accountantskosten	55	50
Taxatiekosten vastgoed	78	75
Agency fee's	55	70
Kosten doorlopend toezicht AFM en DNB	47	44
Overige adviseurs	24	116
Overige kosten	51	107
	310	462

De accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening.

Honorarium van de accountant

KPMG Accountants N.V. heeft voor het onderzoek naar de jaarrekening € 55 duizend (2017: € 50 duizend) ten laste gebracht van de onderneming, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. Er zijn geen werkzaamheden verricht door het overige KPMG netwerk.

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Bankfinanciering	9.130	11.310
Amortisatie herfinancieringskosten	567	576
AA Lening	1.286	1.330
Perpetuele prefs Stichting Spafima	960	823
Lening Jumbo Supermarkten BV	-	18
	11.943	14.057

21. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
SV IIA	270	235
Mutatie voorziening belastinglatentie	(983)	265
	(713)	500

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 20,5% (2017: 25%).

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Resultaat vóór belastingen	18.822	19.493
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	4.705	4.873
Aanpassing belastingtarief latentie	(1.509)	-
Correctie vennootschapsbelasting in verband met fiscale status	(3.909)	(4.373)
Belastinglast	(713)	500

22. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Uitbreidingsinvesteringen

Voor 2019 heeft het fonds voor een bedrag van € 1,9 miljoen aan uitbreidingsinvesteringen toegezegd. Hierbij heeft het bestuur rekening gehouden met de bestaande middelen, de verwachte operationele cash flow evenals geprognosticeerde uitkeringen aan participanten.

“16-5 transactie”

In het kader van de “16-5 transactie” zal naar verwachting in de periode 2019-2020 voor een bedrag van ca € 5,0 miljoen aan verkopen plaatsvinden en voor een bedrag van ca € 9,6 miljoen worden aangekocht.

Jumbo heeft tot en met 30 juni 2025 het recht verkregen om alle door haar gehuurde panden (2018: 71 panden) in één keer te kopen tegen marktwaarde VON zonder verrekening van latente belastingverplichting.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen het fonds en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met het fonds. Dit betreffen onder meer de relaties tussen het fonds en haar participanten, de beheerder en bewaarders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De contractuele bepalingen met de beheerder en de depositary en de administrateur zijn aangegaan voor onbepaalde tijd.

23. Bezoldiging beheerder en bewaarder

De bezoldiging van de beheerder en de bewaarder bedroegen in 2018 respectievelijk € 75 duizend en € 33 duizend.

Op 31 december 2018 hadden de bestuurders van de Beheerder geen persoonlijke belangen bij het fonds. Leden van de Raad van Advies hadden dat wel.

24. Personeel

Het fonds zelf heeft geen personeel in dienst. De kosten van de Raad van Advies bedragen € 20 duizend per jaar. De werkzaamheden die de heer Linthorst vanuit Privium verricht voor Supermarkt Vastgoed bedragen € 55 duizend per jaar (2017: € 53 duizend) en worden ten laste gebracht van het fonds. Deze vergoedingen zijn verantwoord onder Vergoeding bestuur / Raad van Advies. Er zijn geen variabele beloningen (bonussen) van toepassing op het fonds.

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer.

(Bedragen in € x 1.000)	2018	2017
Vergoeding bestuur / Raad van Advies	75	74
Kosten beheerder	75	75
Rubens Capital Partners B.V.	141	139
Capital Support Corporate Services B.V.	75	74
Totaal	366	362

2.5 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Het fonds maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft het fonds een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van het fonds te beperken.

Het fonds zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Afgeleide Financiële instrumenten

Supermarkt Vastgoed heeft in totaal vier renteswaps afgesloten. De totale hoofdsom van de swaps is op balansdatum € 157,5 miljoen en zet het variabele tarief om in een vaste rente van ca 5% effectief. Op balansdatum was de totale negatieve waarde van deze renteswaps € 18,7 miljoen (2017: € 19,1 miljoen). Het fonds heeft de verplichting de swap van Deutsche Bank af te kopen in juni 2020 voor afloop van de lening in juni 2022. De negatieve waarde van deze swap bedroeg per balansdatum € 3,8 miljoen. De swap van Rabobank dient na afloop van de lening in juni 2022 te worden afgekocht in geval deze lening niet wordt verlengd. De negatieve waarde van deze swap bedroeg per balansdatum € 13,6 miljoen. Voor deze renteswaps wordt conform Titel 9 BW 2 gekozen voor de kostprijsvariant van hedge-accounting en daardoor op aanschafprijs gewaardeerd, zijnde nihil.

De waarde van de swaption per 31 december 2018 is nihil.

Kredietrisico

De vorderingen uit hoofde van handelsdebiteuren zijn vrijwel geheel geconcentreerd bij drie huurders. De totale jaarhuur bedraagt € 25,3 miljoen. Met deze tegenpartijen bestaat een lange relatie; zij hebben altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

Renterisico en kasstroomrisico

Het fonds loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. Voor vorderingen en schulden met variabel rentende renteafspraken loopt het fonds risico ten aanzien van toekomstige kasstromen en met betrekking tot vast rentende leningen reële waarde risico. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. Het fonds heeft derhalve als beleid om afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

De volgende derivaten zijn in dit kader afgescheiden van het basiscontract (nominale bedragen per 31-12-2018):

- Swaps met ABN AMRO: nominaal bedrag € 37,5 miljoen (tot juni 2020) en € 22,2 miljoen (van september 2020 tot juni 2022);
- Swap met Deutsche Bank: nominaal bedrag € 32,5 miljoen (tot juni 2025)
- Swap met FGH/Rabo: nominaal bedrag € 87,5 miljoen (tot juni 2028)

De swap met Deutsche Bank loopt langer dan de lening van Deutsche Bank met einddatum juni 2022. In juni 2020 moet deze swap worden afgerekend. Op balansdatum was de negatieve waarde van deze swap € 3,8 miljoen.

De twee swaps met ABN AMRO hebben als einddatum juni 2020 en juni 2022. Op balansdatum was de negatieve waarde € 1,3 miljoen.

De swap met FGH/Rabo loopt langer dan de looptijd van de lening van FGH/Rabo met einddatum juni 2022. Op de einddatum van de lening moet de swap worden afgerekend tenzij de lening wordt gecontinueerd. Het is aannemelijk dat de lening zal worden gecontinueerd in geval de afrekening van de swap alsdan zou leiden tot een materieel negatief effect op de liquiditeit van het fonds. In geval de swap vanaf juni 2020 een negatieve waarde heeft dient deze negatieve waarde bij de lening te worden opgeteld bij de berekening van de Loan to Value (LTV) waarbij de eerste € 5,6 miljoen niet wordt meegerekend. Per balansdatum bedroeg de negatieve waarde van de swap € 13,6 miljoen.

De swaps bieden de mogelijkheid om de variabele rente van de betreffende langlopende leningen (zie noot 9) voor bepaalde tijd te fixeren. De effectieve rente die het fonds betaalde in 2018 is circa 4,2%. Naast de bovengenoemde (rente)swaps is op het moment van herfinanciering in 2013 een swaption gekocht. De swaption heeft als doel het rente risico in te dekken na de looptijd van de huidige (rente)swaps. De swaption is afgesloten voor de periode juni 2018 - december 2022 voor een nominaal bedrag van € 50,0 miljoen. De “fixed rate bedraagt” 4,0%.

Liquiditeitsrisico

Het fonds bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. De beheerder ziet erop toe dat voor het fonds steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

De onderneming loopt geen significante liquiditeitsrisico's uit hoofde van voorwaarden verbonden aan afgeleide financiële instrumenten, te weten renteswaps. Renteswaps zijn aangegaan ter dekking van het renterisico op variabel- rentende leningen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden van hedge accounting, wordt de hedgerelatie verwerkt overeenkomstig de regels van kostprijs hedge accounting.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder de vlottende activa en de kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de langlopende schulden aan banken - zoals opgenomen onder noot 11 - benadert de boekwaarde.

De reële waarde van de overige schulden - zoals opgenomen onder noot 12 - benadert de boekwaarde met uitzondering van de perpetuele preferente lening Stichting Spafima. De reële waarde van perpetuele preferente lening Stichting Spafima bedraagt ultimo 2018 € 6,3 miljoen. De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening. Het gemiddelde percentage is 7,5%.

2.6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum hebben zich geen significante gebeurtenissen, anders dan de reguliere activiteiten van het fonds, voorgedaan die een effect hebben op het fondsvermogen per 31 december 2018.

Amsterdam, 19 maart 2019

De beheerder,
Privium Fund Management B.V.

3OVERIGE GEGEVENS

3.1 STATUTAIRE BEPALINGEN INZAKE RESULTAATBESTEMMING

In artikel 19 van de fondsvoorwaarden is het volgende bepaald omtrent resultaatbestemming.

Het resultaat over een boekjaar zal in beginsel worden uitgekeerd aan de participanten tenzij de participantenvergadering bij de vaststelling van het jaarverslag over het desbetreffende boekjaar besluit dat het resultaat waarop het voorstel betrekking heeft moet worden toegevoegd aan het fonds.

Alle participaties die op het moment van vaststelling van het jaarverslag bestaan delen gelijkelijk in het resultaat over het desbetreffende boekjaar.

De beheerder kan ten laste van het fonds tussentijdse uitkeringen doen.

De betaalbaarstelling van deze uitkeringen aan participanten, de samenstelling van de uitkeringen en de wijze van betaalbaarstelling worden aan de participanten medegedeeld.

Amsterdam, 19 maart 2019

De beheerder,
Privium Fund Management B.V.

3.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Beheerder en de Participanten van Supermarkt Vastgoed FGR

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Supermarkt Vastgoed FGR (hierna: 'het fonds') te Amsterdam (hierna: 'de jaarrekening') gecontroleerd).

Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Supermarkt Vastgoed FGR per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2018; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 Vastgoed FGR 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het verslag van de beheerder;
- de overige gegevens;
- het profiel van het fonds;
- kerncijfers op fondsniveau; en
- bijlagen met daarin het portefeuille overzicht en het organogram

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 controle van de jaarrekening 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, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 onderneming 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 het fonds 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 onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de 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 het fonds;
- 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 het fonds haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 het fonds haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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, 19 maart 2019

KPMG Accountants N.V.
M.A.H.G. Hendrickx RA

BIJLAGE I. PORTEFEUILLE OVERZICHT

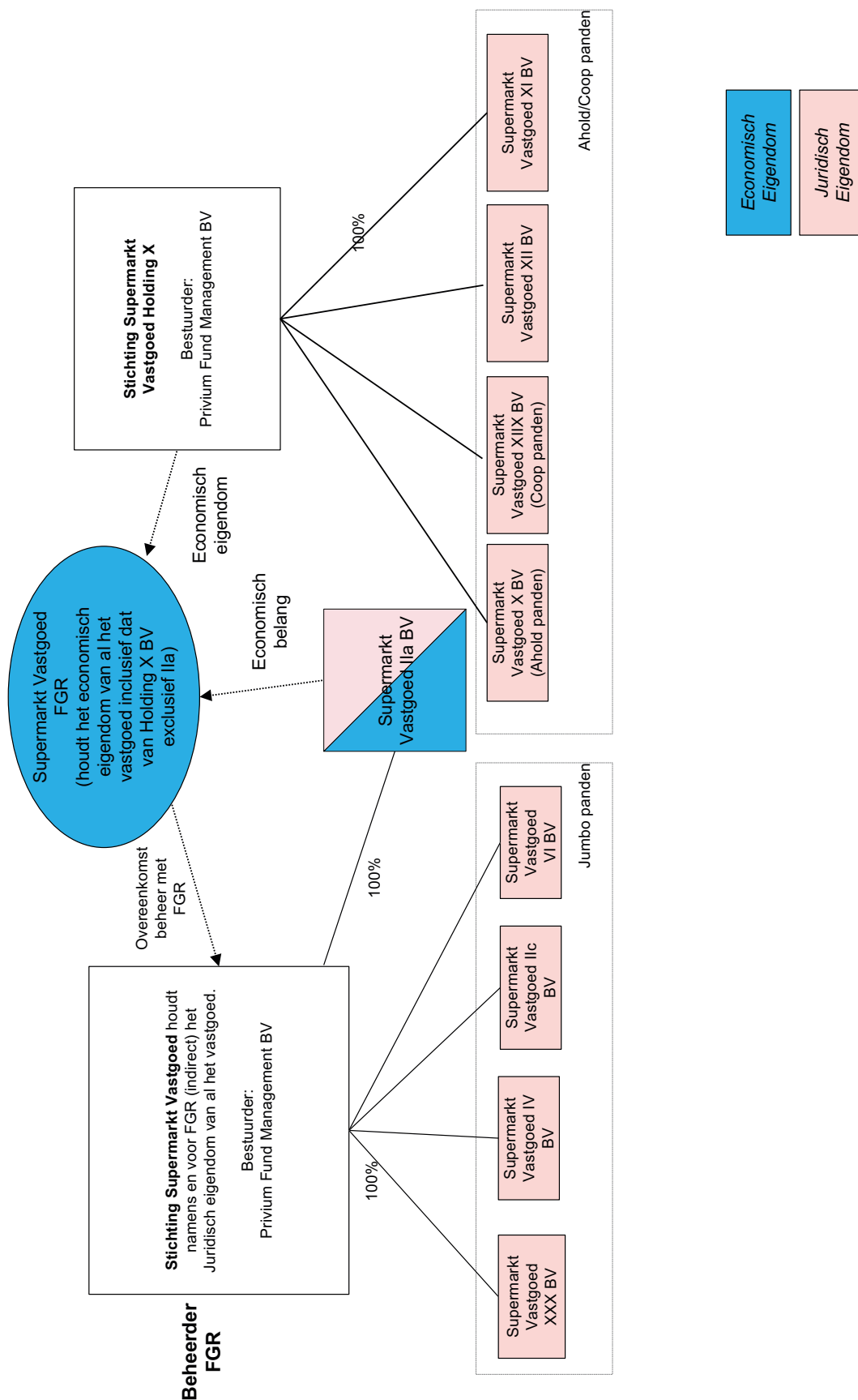
Nr	Plaats	Adres	Huurder
1	Alkmaar	J. Naberstraat 49-61	Jumbo
2	Alkmaar	Winkelwaard 482-488	Jumbo
3	Almelo	De Gors 21, 27, 29	Ahold
4	Amsterdam	Buikslotermeerplein 52	Jumbo
5	Apeldoorn	Korianderplein 61	Jumbo
6	Appingedam	Harddraversplein 1-5	Jumbo
7	Arnhem	Oostburgwal 12, 14, 16	Jumbo
8	Arnhem	Rosendaalseweg 694-696	Jumbo
9	Assen	De Scharmbarg 107-111	Ahold
10	Beetsterzwaag	Molenlaan 6a, 8	Coop
11	Blaricum	Hooibrug 1	Coop
12	Born	Kapelweg 4-4a, 6C	Jumbo
13	Breskens	Van Zuyenstraat 79	Jumbo
14	Bunschoten	Tuinfluitier 1	Ahold
15	Dedemsvaart	Markt 9	Ahold
16	Delden	De Kolk 1-3, 4-5, 6	Ahold
17	Delfzijl	Jachtlaan 4-8-10	Jumbo
18	Den Ham	Grotestraat 2	Jumbo
19	Deventer	Constantijn Huygensstraat 2	Jumbo
20	Dirksland	Boomvliet 4	Coop
21	Dokkum	Koophandel 7	Ahold
22	Drachten	Eems 12-34	Jumbo
23	Dronten	Wardhof 8	Jumbo
24	Duiven	Mondriaanstraat 13	Jumbo
25	Dwingeloo	Brink 45, 46, 47	Ahold
26	Eefde	Schurinklaan 16	Coop
27	Eersel	Willibrorduslaan 8	Jumbo
28	Eibergen	Brink 31, 35, 37	Jumbo
29	Eindhoven	Woensel 1	Jumbo
30	Elst	Europaplein 18, 22	Jumbo
31	Emmeloord	Europalaan 33	Jumbo
32	Emmer-Compascuum	Runde 101-102	Ahold
33	Enschede	Burg. M. Van Veenlaan 100	Jumbo
34	Geleen	Bloemenmarkt 23	Jumbo
35	Genemuiden	Klaas Fuitestraat 42	Ahold
36	Genemuiden	Pr. Irenestraat 4	Jumbo
37	Gouda	Vuurdoornlaan 10-12	Coop
38	Gouda	Sportlaan 4a-4b	Jumbo
39	Grave	Hoofschestraat 12,14,16,18	Ahold
40	Grijpskerk	Jonkerslaan 2 - 4 / Schoutstraat 5	Jumbo
41	Groningen	Wielewaalplein 1	Jumbo
42	Haften	Dorpshuisstraat 4	Coop
43	Hapert	Markt 24-36	Jumbo
44	Harderwijk	Achterste Wei 1a, 3, 5, 7	Jumbo

45	Haren	Kroonkampweg 10	Jumbo
46	Hasselt	Hendrik Van Viandenplein 2-4-6	Ahold
47	Havelte	Dorpstraat 36, 38, Egginklaan 3-5	Ahold
48	Helden-Panningen	Kerkstraat 43 + 43a	Jumbo
49	Hellendoorn	Dorpsstraat 36-46, 46a, 46b	Ahold
50	Hellevoetsluis	Jachthoorn 1,3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 11a	Jumbo
51	Herveld	Hoofdstraat 128 / Het Dorpsplein 8	Coop
52	Heteren	De Beemdhof 38	Jumbo
53	Hillegom	Jonkheer Mockkade 6	Jumbo
54	Holten	Dorpsstraat 20/Larenseweg 6	Coop
55	Hoogeveen	De Weide 28	Ahold
56	Hoogezand	Hoofdstraat 258	Jumbo
57	Hoogezand	Pleiaden 11	Jumbo
58	Ijsselmuiden	Markeresplein 2	Ahold
59	Kamperland	Ruiterplaatweg 5	Ahold
60	Krabbendijke	Dorpsstraat 90	Jumbo
61	Leek	Waezenburglaan 47	Jumbo
62	Loenen aan de Vecht	Rijksstraatweg 121-129, Albrechtlaan 10	Jumbo
63	Losser	De Brink 46	Jumbo
64	Maassluis	Lange Boonestraat 31	Jumbo
65	Made	Stationstraat 19	Jumbo
66	Maurik	Raadhuisstraat 54	Jumbo
67	Meppel	Ruskenstuk 2 + 20	Ahold
68	Naaldwijk	Emmastraat 8-10	Jumbo
69	Nieuw Amsterdam	Vaart ZZ 50	Ahold
70	Nijmegen	Leuvenbroek 10e Str. 24 t/m 34	Jumbo
71	Nuenen	De Smidse 1, 3, Boordseweg 2b	Jumbo
72	Oldenzaal	Johanna Van Burenlaan 222	Ahold
73	Onstwedde	Dorpsstraat 26-28	Coop
74	Oostburg	Schoolstraat 3, 4	Jumbo
75	Oosterwolde	Stationsstraat 21	Jumbo
76	Oosterwolde	Stipeplein 12, 14, 16, 18	Ahold
77	Poeldijk	Rijsenburgerweg 26-28	Jumbo
78	Raalte	Domineeskamp 10 / Grotestraat 10, 10a	Jumbo
79	Renesse	Wilhelminaweg 1	Jumbo
80	Rolde	Hoofdstraat 22-30	Coop
81	Roosendaal	Lindenburg 2	Jumbo
82	Ruinen	Westerstraat 11, 17	Coop
83	Ruinerwold	Havelterweg 3, 5, 7	Coop
84	Scheemda	Vredenhovenstraat 3	Jumbo
85	Schijndel	Sint Jorisplein 4	Jumbo
86	Schimmert	Weidestraat 3	Coop
87	Siddeburen	Hoofdweg 164a	Ahold
88	Slagharen	Herenstraat 19	Jumbo
89	Sneek	Molenkrite 171	Jumbo
90	Spijkensisse	Vlinderveen 430-436a	Jumbo
91	Steenwijk	Steenwijkerdiep 59-65	Jumbo
92	Ten Boer	Koopmansplein 10	Coop

93	Ugchelen	Molencatelaan 30	Ahold
94	Urk	Flevostraat 5, 7, 7a	Jumbo
95	Urk	Nagel 60-60a-60b	Jumbo
96	Veendam	De Reede 2-12	Jumbo
97	Venray	Kiosk 7-28	Jumbo
98	Waalwijk	Bloemenoordplein 50	Ahold
99	Wageningen	Tarthorst 1223	Jumbo
100	Wanssum	Burg. Weichshavenstraat 1	Jumbo
101	Westerhaar	Kervelplein 39-41+45	Jumbo
102	Wilnis	Molmalaan 2-10, 12	Jumbo
103	Winschoten	Mr. AJ de Sitterstraat 6 / De Venne 118	Jumbo
104	Wolvega	Van Harenstraat 64-66	Ahold
105	Zeist	J. Van Oldenbarneveltlaan 94, 96	Jumbo
106	Zevenhuizen	Dorpsstraat 129, 147	Jumbo
107	Zoeterwoude	Dorpsstraat 34	Jumbo
108	Zuidlaren	De Klencke 47	Coop
109	Zuidwolde	Hoofdstraat 70-74	Jumbo
110	Zwartsluis	Molenstraat 23	Coop
111	Zwolle	Forelkolk 108	Ahold
112	Zwolle	Sellekamp 22-24-26	Jumbo

Bijlage II. ORGANOGRAM

Structuur per 31 december 2018





FONDS VOOR GEMENE REKENING

SUPERMARKT VASTGOED

Gustav Mahlerplein 3, 1082 MS Postbus
75926, 1070 AX Amsterdam

Tel: 020 755 9000

Email: supermarktvastgoed@gmail.com