

ANNEXUM

SUPER WINKEL FONDS BV

HALFJAARBERICHT 2015

Directie

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

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Verslag van de directie	3
2. Winst- en verliesrekening	7
3. Balans	8
4. Kasstroomoverzicht	9

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Algemeen

Met dit bericht rapporteren wij u over de resultaten, de financiële positie en de ontwikkelingen van Super Winkel Fonds over het eerste halfjaar van 2015. De resultaten van het eerste halfjaar worden daarbij afgezet tegen de helft van de begroting zoals tijdens de jaarvergadering in april is toegelicht.

Fondskenmerken

De belangrijkste kenmerken van Super Winkel Fonds vatten wij hier voor u samen.

- Fonds bestaat uit 24 supermarkten, 1 parkeergarage, 1 kantoor, MediaMarkt en dagwinkels
- Ca. 67% van de huurinkomsten betreffen supermarkten
- Ca. 64% van de huurinkomsten van de supermarkten betreft Albert Heijn
- 22 locaties verspreid over Nederland
- Fondsomvang ca. € 128,4 miljoen
- Financiering ca. € 87,7 miljoen
- Loan to Value *) is ca. 69,6%.
- Huuropbrengst op jaarbasis ca. € 10,2 miljoen
- Bezettingsgraad van ca. 98% op basis van m2
- Gemiddelde kapitalisatiefactor is 12,1 k.k. van de (theoretische) huurinkomsten
- Gemiddelde restant looptijd van de huurovereenkomsten is 5,8 jaar
- Gemiddelde rentevaste periode ca. 0,5 jaar
- Gemiddelde rente ca. 3,5% per jaar
- Aantal uitstaande certificaten van aandelen is 1.344.429 (was 1.312.941)
- Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel per 30 juni 2015 is € 27,90
- Gemiddeld dividendrendement **) over de jaren 2008 tot en met 2014 is 7,4%

*) financiering ten opzichte van de reële waarde van het vastgoed

**) uitgekeerde dividend ten opzichte van de intrinsieke waarde per einde van het jaar

Resultaten

Het fonds heeft in de eerste helft van 2015 een resultaat na belasting behaald van € 2.822.000. Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 2.465.000 en een indirect beleggingsresultaat van € 357.000 positief. Het resultaat is € 511.000 hoger dan begroot, een gedetailleerde toelichting is opgenomen op pagina 7.

Dividend

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het fiscale beleggingsresultaat als dividend aan de aandeelhouders uit te keren. Daar het slotdividend over 2014, zijnde € 1,76 nog moet worden uitgekeerd is er besloten op de algemene vergadering van aandeelhouders om dit bedrag medio juni 2015 uit te keren door middel van € 1,10 in contanten en € 0,66 als stockdividend. Op zowel het dividend in contanten als op het stockdividend moest 15% dividendbelasting worden ingehouden. De netto uitkering bedroeg derhalve € 0,836 per certificaat.

Toename aantal certificaten

Vanwege het dividendbeleid, de aflossingen aan de banken en de fiscale status van het fonds heeft in het eerste halfjaar uitkering van dividend in aandelen (stockdividend) plaatsgevonden. Het verloop van het aantal certificaten is als volgt weergegeven:

	Intrinsieke Waarde	Aantal Certificaten	Per 1 Certificaat
Voor dividend uitkering	€ 27,52	1.312.941	1,0000
Bruto dividend in certificaten	€ 0,660	31.488	0,0240
Na uitgifte certificaten		1.344.429	1,0240

Per certificaat is er afgerond 0,0240 certificaat toegevoegd aan de portefeuille van iedere individuele aandeelhouder.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2015 bedraagt het eigen vermogen van Super Winkel Fonds € 37.506.000. Het aantal uitstaande certificaten bedraagt per 30 juni 2015 1.344.429. Het verloop van het eigen vermogen in het eerste halfjaar van 2015 is als volgt:

(afgerond op € 1.000,-)

	Eigen vermogen	Per certificaat*)
	€	€
Stand per 1 januari 2015	36.128.000	27,52
Commercieel resultaat 1e halfjaar	2.822.000	2,15
Slotdividend 2014	-2.311.000	-1,76
Stockdividend	867.000	0,66
Stand per 30 juni 2015	37.506.000	27,90

*) Het bedrag per certificaat met betrekking tot het commercieel resultaat 1^e halfjaar en de stand per 30 juni 2015 zijn berekend op basis van 1.344.429 certificaten.

Waardering van de portefeuille

Zoals besloten tijdens de jaarvergadering heeft er een update van de taxatie (DTZ/LMBS) plaatsgevonden en heeft CBRE een second opinion op deze taxatie uitgevoerd. De waarde per 30 juni 2015 is door DTZ getaxeerd op € 126.010.000 kosten koper, en is ook onderschreven door CBRE. Per 30 juni 2015 bedraagt de vastgoedwaarde (inclusief bijkomende kosten) van de gehele portefeuille circa € 126.076.000, dit is een stijging van € 388.000 ten opzichte van eind 2014. Deze stijging bestaat uit de herwaardering van de portefeuille van € 515.000 minus de afschrijving van bijkomende kosten op het vastgoed, zijnde € 127.000.

Financiering

De totale hypothecaire financiering die het fonds bij ING Bank, FGH Bank en Syntrus Achmea heeft aangetrokken bedraagt circa € 87.726.000, dit komt overeen met 69,6% (eind 2014: 70,1%) van de getaxeerde waarde van het vastgoed. De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen en het fondsvermogen, is 29,2% (eind 2015: 28,5%).

De verhouding tussen de hypothecaire schulden aan de kredietinstellingen en de fiscale waarde (zijnde de aankoopwaarde plus bijkomende kosten) van de vastgoedportefeuille bedraagt circa 57% (eind 2014: ca. 57%), waarmee wordt voldaan aan het financieringsvereiste die voor een fiscale beleggingsinstelling geldt.

Bij de ING Bank is per 1 januari 2015 een bedrag van € 20,8 miljoen geherfinancierd en verlengd tot en met 30 maart 2016 tegen een vast rentetarief van gemiddeld 3,05% per jaar. De rente op deze expirerende leningen bedroeg gemiddeld 4,50%.

Op 1 juli 2015 expireerde een tweetal hypothecaire leningen bij de FGH Bank. Het bedrag dat geherfinancierd moest worden bedroeg circa € 6,3 miljoen. Deze zijn verlengd met 3 maanden

tot en met 1 oktober 2015, met daarbij een aflossingsverplichting van circa € 96.000 per maand, wat overeenkomt met 2% per jaar over de oorspronkelijke hoofdsom. Het rentetarief is 3 maands Euribor met een risico-opslag van 2,6% per jaar, wat overeenkomt met een totale rente van circa 2,7% per jaar.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Bezetting

Per 30 juni 2015 is 1.435 m² (eind 2014 : 2.169 m²) niet verhuurd. Hiermee is de gemiddelde bezetting ten opzichte van eind 2014 gestegen van 96,6% naar 97,6% medio 2015. Om de leefbaarheid van de winkelgebieden op peil te houden vindt, waar mogelijk, tijdelijk verhuur c.q. invulling plaats.

Onderstaand volgt een kort overzicht van de bijzonderheden per object.

Drachten, W.C. De Wiken/ Dwarswijk

Samen met de ondernemers en de twee supermarkten wordt bekeken hoe het (wijk)winkelcentrum een facelift kan gaan krijgen.

Winschoten, Venne/ Vissersdijk

De koopovereenkomst voor de verkoop van de C1000 supermarkt, leegstaande haak en voormalige unit van huurder Bakker Rappe Schoenlapper is ondertekend. De overeengekomen verkoopprijs is € 2,2 miljoen kosten koper. De supermarkt wordt eind juli door C1000 / Jumbo aan het fonds opgeleverd en vervolgens in augustus aan de koper geleverd.. Jumbo betaald bij oplevering de resterende huurtermijnen en eveneens een afkoopsom voor de exploitatieplicht.

Zwolle, kantoor en W.C. Maagjesbolwerk

Primark gaat zich in 2016 vestigen nabij het Maagjesbolwerk hetgeen naar verwachting een positieve invloed heeft op de bezoekersaantallen van het Maagjesbolwerk. De beheerder is in overleg met Q-park om de parkeergarage met een aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

Borne, Marktplein 27

Beheerder is met huurder Ahold in overleg over optimalisatie van de supermarkt. Ahold wil de winkel graag aan de voor- en achterzijde vergroten. De uitgangspunten voor de nieuwe huurperiode zijn reeds overeengekomen en worden momenteel uitgewerkt in een nieuwe huurovereenkomst.

Voor de geplande uitbreiding aan de voorzijde van het pand dient grond van de gemeen te aangekocht te worden en een bestemmingsplanwijziging in gang gezet te worden. Ook zal er bij de VvE opnieuw goedkeuring aangevraagd moeten worden voor dit bouwplan.

Den Haag, Parijsplein

Om het plein voor de winkels een betere uitstraling te geven, de sfeer te verhogen en daarmee de beleving van de consument te verbeteren, is in samenwerking met Gemeente Den Haag een plan uitgewerkt voor de herinrichting van het plein. Het plan richt zich op het vernieuwen van de bestrating, het keren van de wind en het upgraden van de inrichtingselementen. De haalbaarheid van dit plan is momenteel afhankelijk van het budget dat vanuit de gemeente beschikbaar wordt gesteld. De verwachting is dat hier komende maanden duidelijkheid in komt.

Voor de leegstaande unit naast Albert Heijn, de voormalige Zeeman unit, is een nieuwe huurder gevonden, te weten een slijterij. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 november. Voor de twee overige leegstaande units is de beheerder op zoek naar nieuwe mogelijke huurders.

Putten, Voorthuizerstraat

Ahold en de beheerder bekijken gezamenlijk met de gemeente Putten of het parkeerterrein en vervolgens de supermarkt geoptimaliseerd kunnen worden. De focus zal hierbij voornamelijk op het verbeteren van het parkeerterrein komen te liggen.

Kerkrade, Carboonplein

In de directe omgeving van het winkelcentrum sprake van een te hoge parkeerdruk. Met de gemeente worden gesprekken gevoerd over verbetering van deze situatie.

Kerkrade, M. Gorettiplein

Met Plus is de beheerder in een afrondende fase voor vastlegging van een nieuwe termijn van 10 jaar.

Met betrekking tot de overige huurders en locaties zijn geen bijzonderheden te melden.

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Voor de grondslagen van de waardering en resultaatbepaling wordt verwezen naar de jaarrekening 2014 van Super Winkel Fonds.

Accountantscontrole

Op dit halfjaarbericht is geen accountantscontrole uitgevoerd. In het voorjaar van 2016 wordt een accountantscontrole uitgevoerd op de jaarrekening over geheel 2015, waarvan de cijfers van deze periode onderdeel uitmaken.

Vooruitzichten

Gezien de resultaatontwikkeling in het eerste halfjaar is de verwachting dat deze trend zich voortzet in de tweede helft van 2015.

De tweede helft van 2015 staat verder in het teken van de goedkeuring van het prospectus door de AFM, zodat de beoogde herplaatsing van certificaten kan plaatsvinden.

Amsterdam, augustus 2015

De directie:
Annexum Beheer B.V.

2. WINST- EN VERLIESREKENING PER 30 JUNI 2015

Super Winkel Fonds BV**Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2015**

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>Realisatie</u> <u>1e helft 2015</u>	<u>Begroting</u> <u>1e helft 2015</u>	<u>Verskil</u>
	€	€	€
Huuropbrengst	5.091.000	5.094.000	(3.000)
-Exploitatielasten	(508.000)	(535.000)	27.000 1.
-Vastgoedmanagement	<u>(190.000)</u>	<u>(191.000)</u>	<u>1.000</u>
Exploitatieresultaat	4.393.000	4.368.000	25.000
<i>Overige bedrijfslasten</i>			
-Rentebaten en –lasten	(1.563.000)	(1.655.000)	92.000 2.
-Directievergoeding	(310.000)	(322.000)	12.000
-Overige vennootschapskosten	<u>(62.000)</u>	<u>(50.000)</u>	<u>(12.000)</u>
Fiscaal resultaat	2.458.000	2.341.000	117.000
Groot onderhoud	(103.000)	(140.000)	37.000 3.
Toevoeging fiscale voorziening	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>	<u>-</u>
Mutatie fiscale grootonderhoud voorziening	7.000	(30.000)	37.000
Direct beleggingsresultaat	2.465.000	2.311.000	154.000
Afschrijvingen	(148.000)	pm	pm
Herwaardering vastgoed	<u>505.000</u>	<u>pm</u>	<u>pm</u> 4.
Indirect beleggingsresultaat	357.000	pm	pm
Commercieel resultaat	2.822.000	2.311.000	511.000
Direct rendement per aandeel	1,88	1,76	0,12 5.
Indirect rendement per aandeel	<u>0,27</u>	<u>pm</u>	<u>0,27</u>
Totaal rendement per aandeel	2,15	1,76	0,39

Toelichting winst- en verliesrekening:

- 1.) De exploitatielasten zijn lager dan begroot door een eenmalige meevaller met betrekking tot een servicekosten afrekening betreffende de Plus supermarkt in Amersfoort.
- 2.) Bij opmaak van de begroting is uitgegaan van een gemiddelde rentelast van 3,8%. De gemiddelde werkelijke rente lasten zijn 3,5% op jaarbasis.
- 3.) Een gedeelte van het gebudgetteerde groot onderhoud gaat plaats vinden in het tweede halfjaar en 2015.
- 4.) De vastgoed portefeuille is op verzoek van de participanten getaxeerd per 30 juni 2015. Zoals besloten in de jaarvergadering heeft er een update van de taxatie (DTZ/LMBS) plaatsgevonden en CBRE heeft een second opinion op deze waarde uitgevoerd. Exclusief het verkochte gedeelte in Winschoten is het vastgoed gewaardeerd op 123,8 mln (eind 2014: € 124,5 mln) wat resulteert in een negatieve herwaardering van € 0,7 mln. De boekwinst van het verkochte gedeelte in Winschoten bedraagt € 1,2 mln., Aangezien levering plaats gaat vinden in het 3e kwartaal geeft dit samen een herwaardering van € 0,5 mln.
- 5.) Direct rendement en het indirect rendement per aandeel zijn berekend over het gewogen gemiddeld aantal uistaande aandelen.

3. BALANS PER 30 JUNI 2015

Balans per 30 juni 2015

(vóór resultaatbestemming)

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>30 juni 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
	€	€
Activa		
Beleggingen		
Vastgoed	126.076.000	125.688.000
Vlottende activa		
Huurdebiteuren	101.000	98.000
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>251.000</u>	<u>77.000</u>
	352.000	175.000
Overige activa		
Liquide middelen	1.923.000	1.123.000
	<u>128.351.000</u>	<u>126.986.000</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
1.	37.506.000	36.128.000
Langlopende schulden		
	-	77.872.000
Kortlopende schulden		
Hypothecaire kortlopende schulden	87.726.000	10.068.000
Crediteuren	102.000	169.000
Belastingen	850.000	699.000
Vooruitontvangen huur	1.471.000	1.598.000
Overige kortlopende schulden	<u>696.000</u>	<u>452.000</u>
	90.845.000	12.986.000
	<u>128.351.000</u>	<u>126.986.000</u>

Toelichting op de balans per 30 juni 2015

- 1.) Per 30 juni 2015, na uitgifte stockdividend, bedraagt het aantal certificaten afgerond 1.344.429 (eind 2014: 1.312.941). De intrinsieke waarde per certificaat is per 30 juni 2015 € 27,90 (eind 2014: € 27,52).

4. KASSTROOM OVERZICHT PER 30 JUNI 2015

Kasstroomoverzicht tot en met 30 juni 2015*(Volgens indirecte methode)*

Bedragen zijn afgerond of op € 1.000

	<u>30 juni 2015</u>	<u>31 december 2014</u>
	€	€
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2.822.000	(2.216.000)
Ongerealiseerde waardeverandering	(505.000)	6.283.000
Amortisatie	148.000	352.000
Mutatie werkkapitaal	24.000	88.000
Mutatie performance fee	<u>(10.000)</u>	<u>(88.000)</u>
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	2.479.000	4.419.000
Opname (aflossing) leningen	(625.000)	(1.799.000)
Opname (aflossing) R/C- faciliteit	390.000	(1.269.000)
Uitgekeerd dividend	<u>(1.444.000)</u>	<u>(2.757.000)</u>
Kasstroom uit financierings activiteiten	(1.679.000)	(5.825.000)
Netto kasstroom	800.000	(1.406.000)
Mutatie geldmiddelen		
Geld middelen per 1 januari	1.123.000	2.529.000
Geld middelen per einde rapportage periode	1.923.000	1.123.000
Toe- (af)name geldmiddelen	<u>800.000</u>	<u>(1.406.000)</u>
Geld middelen per einde rapportage periode	1.923.000	1.123.000
Opnameruimte rekening-courant (FGH + ING)	1.117.000	1.524.000
Beschikbare geldmiddelen op 30 juni/ 31 december	<u>3.040.000</u>	<u>2.647.000</u>