

Halfjaarverslag 2016

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	5
Verslag van de directie over het halfjaarbericht 2016	16
Halfjaarbericht	24
Balans per 30 juni 2016	24
Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2016	24
Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2016	25
Toelichting op het halfjaarbericht	26
Overige gegevens	28

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2016 van Super Winkel Fonds N.V. aan.
Dit bericht is opgesteld door de directie.

Amsterdam, augustus 2016

De Raad van Commissarissen:

Mr. A.A.J. Kalshoven

Ir. P.J.A.M. Schretlen

Verlag van de Directie over het eerste halfjaar van 2016

Algemeen

De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Op 4 augustus 2015 heeft statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap en daarmee een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal is geworden. Tevens heeft wijziging van de statutaire vestigingsplaats plaatsgevonden.

Super Winkel Fonds N.V. is een zogenaamde Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI'). Daarnaast heeft de vennootschap te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Als gevolg van de FBI-status wordt er bij Super Winkel Fonds N.V. onderscheid gemaakt tussen commercieel resultaat en fiscaal resultaat. Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Als gevolg van de regels van de FBI, waarbij het gehele fiscale resultaat binnen acht maanden na einde boekjaar uitgekeerd dient te worden aan de aandeelhouders, wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid.

Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico. Tijdens opmaak van dit halfjaarbericht is een emissie gaande om zowel het fonds voort te kunnen zetten als beleggers te faciliteren die willen uitstappen. Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk verhuurd te houden, enerzijds door een goede relatie te onderhouden met de huurders, anderzijds door actief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met een hypothecaire lening. Door een actief financierings- en looptijdenbeleid tracht de directie de financieringslasten en -risico's zoveel mogelijk te beperken.

Directie

Per 25 november 2009 is Annexum Beheer B.V. bestuurder van het fonds en worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd. De directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee personen.

Kerncijfers ¹

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016H1
Resultaten (x € 1.000)	noot									
Bruto huuropbrengsten		8.513	8.993	9.569	10.163	10.354	10.204	10.121	10.234	5.320
Direct beleggingsresultaat		3.517	3.510	3.240	3.494	4.048	4.306	4.331	4.903	2.589
Indirect beleggingsresultaat		2.198	-7.766	1.098	-1.343	-4.716	-8.894	-6.546	1.584	-158
Beleggingsresultaat		5.715	-4.256	4.338	2.151	-688	-4.588	-2.215	6.487	2.431
Balans (x € 1.000)										
Vastgoedbeleggingen	2.	135.110	127.587	140.033	145.112	140.722	132.281	125.688	125.072	135.927
Eigen vermogen		56.876	50.860	54.358	53.970	49.364	41.100	36.128	39.691	47.052
Vreemd vermogen (Hypothecair)		77.712	77.597	84.290	90.731	90.268	91.054	87.940	84.294	89.000
Solvabiliteit (in %)	3.	41,8%	38,7%	38,0%	36,5%	34,5%	30,4%	28,5%	31,25%	33,5%
Loan-to-value (in %)	4.	58,1%	61,3%	60,9%	63,2%	64,6%	69,1%	70,1%	67,4%	65,5%
DSCR (Debt service coverage ratio)	5.									171%
Lopende kosten factor (in %)		3,0%	3,7%	4,5%	5,8%	5,4%	5,4%	6,3%	6,3%	5,0%
Uitstaande certificaten van aandelen		1.100.000	1.100.000	1.200.000	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.344.429	1.687.603
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,20	3,19	2,70	2,66	3,08	3,28	3,30	3,65	1,53
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		2,00	-7,06	0,92	-1,02	-3,59	-6,78	-4,98	1,18	-0,09
Beleggingsresultaat per certificaat		5,20	-3,87	3,62	1,64	-0,51	-3,50	-1,68	4,83	1,44
Intrinsieke waarde per certificaat (x € 1)		51,71	46,24	45,30	41,11	37,60	31,30	27,52	29,52	27,88
Fiscale waarde per certificaat (ultimo)	6.	51,14	46,50	46,00	43,18	40,50	35,90	30,07	27,62	p.m.
Fiscaal resultaat (x € 1.000)		5.358	3.548	3.615	3.506	4.001	4.294	4.390	4.873	2.634
Fiscaal resultaat per certificaat (x € 1)		4,87	3,23	3,01	2,67	3,05	3,27	3,34	3,62	1,75
Dividend per certificaat (x € 1)	7.	3,00	3,20	3,20	3,20	3,00	2,80	2,10	2,86	3,86
Direct rendement per certificaat (in %)	8.	5,8%	6,9%	7,1%	7,8%	8,0%	8,9%	7,6%	9,7%	13,8%

1. De kerncijfers zijn tot en met 2015 exclusief Supermarkt Beleggingsfonds weergegeven.
2. Het vastgoed gewaardeerd tegen actuele waarden inclusief bijkomende kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen op de bijkomende kosten.
3. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaal vermogen (balans totaal).
4. Loan to value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.
5. Debt service coverage ratio wordt vanaf 2016 berekend aangezien dit een convenant onder de nieuwe financiering met Postbank vanaf 1 juni 2016 betreft. Deze is berekend door het exploitatieresultaat over de eerste helft van 2016, op jaarbasis, te delen door de financieringsverplichting gedurende het eerste jaar van de financiering.
6. De fiscale waarde ultimo jaar is de grondslag voor de waarde van de aangifte inkomstenbelasting BOX III van het jaar erop.
7. Het dividend wat begin januari 2010 is uitgekeerd is verwerkt in de cijfers van 2009. In 2011 heeft er bovenop de dividend uitkering van € 3,20 per aandeel nog een kapitaalsuitkering in contanten van € 2,82 per aandeel plaatsgevonden.
8. Direct rendement in percentage is het dividend afgezet tegen de intrinsieke waarde per einde periode.

Fusie

In het laatste kwartaal van 2015 heeft de directie een voorstel gedaan aan de Raad van Commissarissen om een acquisitie van een portefeuille met een drietal supermarkten te onderzoeken. Dit is de portefeuille van Supermarkt Beleggingsfonds, eveneens een fonds dat Annexum beheert. In 2016 is besloten om deze acquisitie uit te voeren middels een juridische fusie. Daartoe is op 11 maart jl. een fusievoorstel gedeponereerd. En inmiddels hebben de beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds op de buitengewone aandeelhoudersvergadering van 22 maart 2016 met ruime meerderheid ingestemd met de fusie. Op 19 mei heeft het AFM het prospectus voor emissie SWF goedgekeurd. Hierna is de fusie juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd en economisch met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 geëffectueerd. De cijfers in dit halfjaarbericht zijn dan ook weergegeven op het gefuseerde geheel. Hetzelfde geldt, tenzij anders vermeld, ook voor de vergelijkende cijfers.

Herfinanciering

Het fonds is op 9 juni 2016 succesvol geherfinancierd. Er is een nieuwe financiering aangegaan met de Deutsche Postbank voor een hoofdsom van € 89,0 miljoen en een looptijd van 5 jaar. De vaste rente bedraagt 1,89% en aan het einde van de 5 heeft het fonds, indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan, de optie om tegen de dan geldende marktrente te verlengen met 2 jaar. De voormalige financiers FGH, ING en Syntrus zijn, inclusief terugbetaling rekening-courant faciliteiten, voor een totaalbedrag van circa € 88,8 miljoen afgelost.

Emissie

Hoewel Super Winkel Fonds geen specifieke looptijd kent, was de doelstelling om in de loop van 2015 de vastgoedportefeuille (in z'n geheel) te verkopen en de belegging af te wikkelen. Tijdens de jaarvergadering van 24 april 2014 is door de beheerder vooruitlopende hierop al aangegeven dat zij de beleggers wil vragen of zij daadwerkelijk tot verkoop en afwikkeling over willen gaan. In het najaar van 2014 heeft een enquête plaatsgevonden onder beleggers. De uitkomsten waren zodanig dat de beheerder een proces is opgestart waarbij en de beleggers die willen afwikkelen en die willen voortzetten gefaciliteerd kunnen worden. Om dit te kunnen faciliteren heeft de beheerder een prospectus ter goedkeuring bij de Autoriteit Financiële Markten ingediend. Dit goedkeuringsproces is gedurende het tweede kwartaal van 2016 afgerond, waarna (her)plaatsing middels een emissie is gestart. Tijdens opmaak van dit halfjaarbericht is een emissie gaande om zowel het fonds voort te kunnen zetten als uitstappers te faciliteren. Inmiddels zijn alle participanten die hebben aangegeven te willen uitstappen gefaciliteerd.

Resultaat

Het fonds heeft in de eerste helft van 2016 een resultaat na belasting behaald van € 2.431.318 (2015: € 2.917.093). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 2.589.825 positief en een indirect beleggingsresultaat van € 158.507 negatief.

	2016H1	2015H1
	€	€
Direct beleggingsresultaat	2.589.825	2.629.852
Indirect beleggingsresultaat	(158.507)	287.241
Resultaat	2.431.318	2.917.093

Het directe beleggingsresultaat is gedaald met circa € 61.000 ten opzichte van de eerste helft van 2015. Deze daling ten opzichte van 2015 laat zich verklaren door de verkoop van het object in Winschoten, waardoor de huurinkomsten weg zijn gevallen in 2016. Het directe resultaat is circa € 155.000 hoger dan begroot. Dit komt met name doordat het effect van de lagere rentelasten en lagere kosten grootonderhoud sterker was dan die van de hogere exploitatielasten. Een gedetailleerde toelichting is opgenomen in de Begroting versus realisatie op pagina 11.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van aangekochte panden alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (zijnde eenmalige afsluitprovisie en notaris- kosten). Waardering van de portefeuille vindt jaarlijks aan het einde van het jaar plaats.

Het indirecte resultaat over de eerste helft van 2016 bedraagt € 158.507 negatief (2015: € 287.241 positief). Er hebben geen herwaarderingen of gerealiseerde verkopen plaatsgevonden. Hierdoor is het negatieve indirecte resultaat het gevolg van de afschrijvingen.

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement over de gehele portefeuille per medio 2016 is circa 8%, of- wel 12,7x de huuropbrengsten. De meeste supermarkten zijn ingeschat op een bruto aanvangsrendement tussen de 6 en 7%. Het rendement is mede afhankelijk van onder andere ligging, bereikbaarheid, kwaliteit van de huurder, parkeren en marktgebied.

Dividend

In 2016 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto Dividend	Per certificaat
<i>Aan participanten SWF voor de fusie:</i>	€	€
Slotdividend 2015 - stockdividend, uitgekeerd mei 2016	3.387.960	2,52
Interim-dividend 2016 – stockdividend, uitgekeerd mei 2016	1.801.534	1,34
<i>Aan participanten SBF voor de fusie:</i>		3,86
Interim-dividend 2016 - dividend, uitgekeerd mei 2016	164.040	120,00
Dividend uit hoofde van fusie	430.605	

* Het aantal geplaatste aandelen is door de uitkering van het stockdividend in mei 2016 met 163.472 toegenomen, waardoor het geplaatste aandelen kapitaal € 1.687.603 bedraagt.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 30 juni 2016 bedraagt het eigen vermogen € 47.052.217. Het aantal uitstaande certificaten is 1.687.603. Dit is gewijzigd ten opzichte van het aantal per eind 2015 toen het aantal certificaten SWF voor fusie 1.344.429 bedroeg. Daarnaast is deze ook toegenomen als gevolg van het dividend dat in aandelen is uitgekeerd (stockdividend). De intrinsieke waarde per certificaat is € 27,88 per 30 juni 2016.

Financiering

De totale hypothecaire financiering die het fonds bij de Deutsche Postbank per 9 juni 2016 heeft aangetrokken bedraagt € 89,0 miljoen; dit komt overeen met 65,5% van de waarde van het vastgoed per 30 juni 2016.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 47,1 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 140,4 miljoen, is circa 33,5% (ultimo 2015 was dit 31,2%).

Herfinanciering

In het eerste kwartaal van 2016 zijn een tweetal serieuze financieringsaanbiedingen ontvangen waaruit een keuze gemaakt is. In de tussentijd zijn de financieringen met FGH, ING en Syntrus tijdelijk verlengd tot begin juni 2016. De herfinanciering is per 9 juni 2016 succesvol afgerond. Hierbij zijn de rekening-courant faciliteiten met de voormalige financiers ook, deels uit liquiditeiten, afgewikkeld. De gerealiseerde nieuwe financieringsvoorwaarden zijn gespecificeerd onder noot 7 van de toelichting op de balans.

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen 8 maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (o.b.v. fiscale waardering).

Lopende kosten factor

De Lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De Lopende kosten factor over de eerste helft van 2016 bedraagt 5,04%. Over het boekjaar 2015 bedroeg deze factor voor de fondsen samen 6,29%. Dit is met name het gevolg van de lagere afschrijvingen met circa € 340.000 omdat een aantal zaken eind 2015 en begin 2016 volledig waren afgeschreven.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds heeft tot doel de belangen van de certificaathouders te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door N.V. Nederlandsch Administratie- en Trustkantoor, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

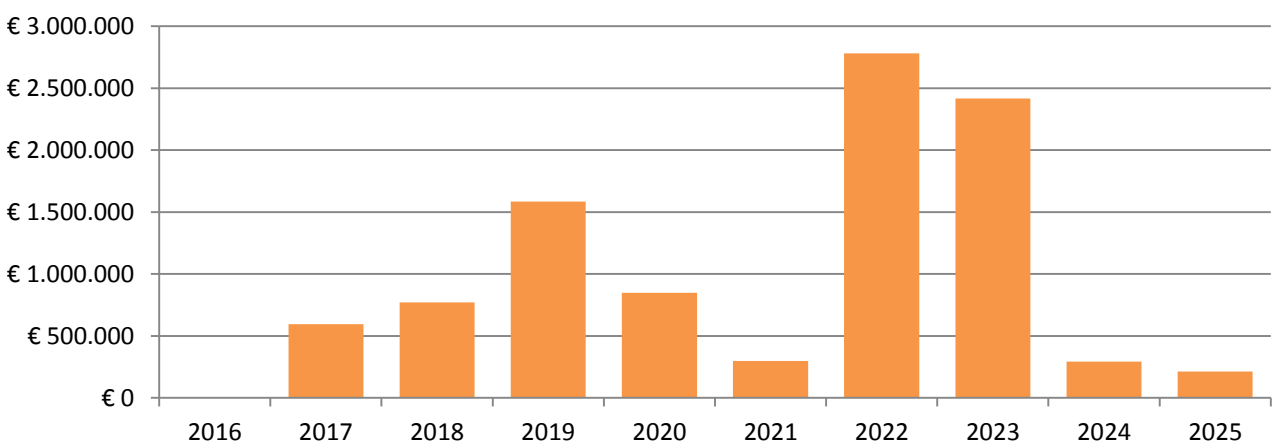
Algemeen

Per 30 juni 2016 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. (inclusief Supermarkt Beleggingsfonds) uit zes (wijk)winkelcentra in respectievelijk: Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (De Gagelhof), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein) en Panningen (Pastoor Huijbenplein), die samen zeven supermarkten bevatten. Daarnaast bestaat de portefeuille uit 20 solitaire supermarkten, verspreid over Nederland. Het object Maagjesbolwerk te Zwolle omvat tevens een kantoorpand met een verhuurbaar oppervlak van circa 1.800 m², een parkeergarage met ca. 480 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid. Het totale oppervlak van het vastgoed in het Vastgoedfonds bedraagt circa 62.121 m².

Huurcontracten

De huur vervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting

Per 30 juni 2016 is ca. 658 m² (31 december 2015: 750 m²) niet verhuurd. Hiermee is gedurende de 1e helft van 2016 de gemiddelde bezetting licht gestegen van 98,8% per ultimo 2015 naar 99,1% per medio 2016. Inmiddels is na 30 juni 2016 additioneel 135 m² verhuurd waardoor de leestand in de portefeuille nog slechts 523 m² bedraagt.

Waardering

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds N.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een jaarlijkse (externe) taxatie. Per 31 december 2015 heeft er een taxatie plaatsgevonden door DTZ. DTZ heeft de waarde van de objecten in de portefeuille ingeschat op een waarde van € 135.220.000,- k.k. Deze taxatie is ook voor de waardering per 30 juni 2016 gehanteerd.

Bijzonderheden per object c.q. huurder**Pernis, G.A. Soetemanweg**

Huurder Plus (ca. 1.180 m²) is voornemens haar nieuwe winkelformule toe te passen binnen de bestaande winkel. Om dit mogelijk te maken dient de bestaande winkel met ca. 100 m² te worden vergroot. Er dient daarbij onder andere gemeentelijke grond aangekocht te worden en er dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Ook zal er goedkeuring vanuit de bovenliggende VvE's dienen te komen. Met Plus worden onderhandelingen gevoerd over een nieuwe huurovereenkomst. Uitgangspunt is een nieuwe huurtermijn van 10 jaar, een nieuwe jaarhuurprijs van ca. € 170.000,- excl. btw en een investeringsbijdrage vanuit het fonds van maximaal € 530.000 excl. btw. De huidige huurovereenkomst met Plus loopt af op 31 januari 2018 tegen een jaarhuurprijs van ca. 137.000,- excl. btw.

Carboonplein, Kerkrade

Jan Linders is per 5 maart in de plaats gesteld van AH. Jan Linders heeft de winkel volledig verbouwd en is een aanwinst en impuls voor het centrum. Carboonplein (135 m²) 1 is per 1 juli 2016 voor een huurtermijn van 2 jaar verhuurd aan een op verkoop van buitenlandse producten gerichte supermarkt. De jaarhuurprijs bedraagt € 12.000,- excl. btw.

Marktplein, Borne

Met huurder Albert Heijn (ca. 1.345 m²) is per 1 maart 2016 een nieuwe 10 jarige huurovereenkomst overeengekomen. De nieuwe jaarhuurprijs bedraagt € 171.000,- excl. btw. De oorspronkelijke huurovereenkomst liep af op 1 maart 2016 tegen een jaarhuurprijs van ca. € 206.000,-. Albert Heijn heeft de wens om de bestaande winkel uit te breiden naar ca. 1.510 m². Hierover worden in een separate allonge afspraken gemaakt. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn is aankoop en functiewijziging van gemeentelijke grond noodzakelijk. Deze afspraken met de gemeente zijn vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de verbetering van het voorliggende gemeentelijke parkeerterrein. Voor de realisatie van de uitbreiding inclusief parkeren zal er vanuit het fonds een maximale investeringsbijdrage van € 450.000,- excl. btw tegen een rendement van 7,5% gedaan worden. De verwachting is dat deze investeringsbijdrage in 2017 betaald dient te worden. De nieuwe maximale jaarhuurprijs bedraagt daarbij € 219.000,-. Vanwege ingekomen bezwaren op de bestemmingsplanwijziging is het de verwachting dat de realisatie van de uitbreiding inclusief verbetering van het parkeerterrein in het tweede kwartaal van 2017 zal plaatsvinden.

Dwarswyk, Drachten

Huurder Poiesz (ca. 1.687 m²) zal haar winkel gaan optimaliseren. Daarnaast zullen er 12 nieuwe parkeerplekken aangelegd worden. Hierbij zal er vanuit het fonds een investeringsbijdrage gedaan worden van maximaal € 230.000,- en is met Poiesz vanaf oktober 2016 een nieuwe 15-jarige huurtermijn overeengekomen. Van deze € 230.000,- is € 20.000 uitgegeven en verwerkt in de cijfers over de eerste helft van 2016. We verwachten het restant van € 210.000,- gedurende de tweede helft van het jaar te gaan betalen. De nieuwe jaarhuurprijs bedraagt ca. € 208.000,-. De huidige en oorspronkelijke huurovereenkomst loopt af op 31 december 2021 tegen een jaarhuurprijs van ca. € 223.000,- excl. btw. In augustus dit jaar zal begonnen worden met de uitvoering van de optimalisatie. De opening van de nieuwe winkel inclusief nieuwe parkeerplaatsen staat in de eerste week van oktober gepland.

Parijsplein, Den Haag

Met ABN Amro (181 m²) is per 1 mei 2016 een nieuwe jaarlijkse huurovereenkomst overeengekomen. De jaarhuursprijs bedraagt ca. € 38.000,- excl. btw. Het winkelcentrum Parijsplein is hiermee volledig verhuurd. Daarnaast heeft een nieuwe huurder de exploitatie van het Chinees Restaurant Shanghai (282 m²) overgenomen. Hierbij is per 6 juni 2016 een nieuwe 10-jarige huurovereenkomst tegen een jaarhuursprijs van € 43.200,- overeengekomen. De oorspronkelijke huurovereenkomst van Chinees Restaurant Shanghai liep tot 30 september 2016 tegen een jaarhuursprijs van ca. € 48.500 excl. btw.

Ook met bestaande huurder bloemenwinkel I Fiori is per 1 mei 2016 een nieuwe 6-jarige huurtermijn tegen een jaarhuursprijs van ca. € 25.000,- overeengekomen. De oorspronkelijke huurovereenkomst liep tot 31-03-2017 tegen een jaarhuursprijs van ca. € 29.500,- excl. btw.

Gagelhof, Utrecht

A.S. Watson heeft haar winkelruimte van Kruidvat tegen 30 juni 2017 opgezegd. A.S. Watson exploiteert in dit centrum ook een winkel van Trekpleister in de onderhuur van Dirk van de Broek. De beheerder is met A.S. Watson in onderhandeling om de Kruidvat te verplaatsen naar de unit van de Trekpleister. Voor de ruimte die Kruidvat achterlaat lopen gesprekken met de huisartsen en de apotheek (Medisina) ter uitbreiding van hun ruimte tot een gezondheidscentrum.

Arnhemseweg, Amersfoort

Het huurder PLUS Vastgoed is per 1 mei 2016 een nieuwe huurtermijn overeengekomen van 10 jaar met een jaarhuursprijs van € 480.000 euro excl. BTW. De oorspronkelijke huurovereenkomst liep af op 31-08-2016 met een jaarhuursprijs van ca. € 507.000,- excl. btw. Ook is met de Vereniging van Eigenaren een huurovereenkomst opgesteld ten behoeve van een afgesloten opslagruimte in de parkeerkelder en een flessenruimte op de begane grond, welke onderverhuurd wordt aan PLUS Vastgoed. Op deze manier is op deze locatie voor lange termijn zekerheid verkregen en risico op huurherziening afgedekt.

Begroting versus realisatie

Winst- en verliesrekening over eerste half jaar 2016	Realisatie 1e helft 2016	Begroting 1e helft 2016	Vershil	Begroting SWF 1e helft 2016	Begroting SBF 1e helft 2016
noot					
Huuropbrengst	5.320.000	5.325.000	(5.000)	4.937.000	388.000
Exploitatielasten	1. (567.000)	(455.000)	(112.000)	(431.000)	(24.000)
Vastgoedmanagement	(199.000)	(199.000)	-	(185.000)	(14.000)
Exploitatieresultaat	4.554.000	4.671.000	(117.000)	4.321.000	350.000
Overige bedrijfslasten					
Rentebaten en -lasten	2. (1.446.000)	(1.594.000)	148.000	(1.492.000)	(102.000)
Directievoering	(343.000)	(338.000)	(5.000)	(310.000)	(28.000)
Overige vennootschapskosten	3. (131.000)	(78.000)	(53.000)	(62.000)	(16.000)
Fiscaal resultaat	2.634.000	2.661.000	(27.000)	2.457.000	204.000
Groot onderhoud	4. (45.000)	(227.000)	182.000	(214.000)	(13.000)
Toevoeging fiscale voorziening	-	-	-	-	-
Mutatie fiscale voorziening	(45.000)	(227.000)	182.000	(214.000)	(13.000)
Direct beleggingsresultaat	2.589.000	2.434.000	155.000	2.243.000	191.000
Afschrijvingen	(158.000)	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Herwaardering vastgoed	-	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Indirect beleggingsresultaat	(158.000)	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Commercieel resultaat	2.431.000	2.434.000	155.000	2.243.000	191.000
Direct resultaat per aandeel	1,53	1,44	0,09		
Indirect resultaat per aandeel	-0,09	p.m.	(0,09)		
Totaal resultaat per aandeel	1,44	1,44	0,00		

1. De exploitatielasten zijn met name gestegen door de toename in verhuurtransacties en dus in verhuurcourtages (circa € 70.000). Daarnaast is de voorziening dubieuze debiteuren met circa 30.000 verhoogd en vielen de VVE bijdragen circa € 35.000 hoger uit dan verwacht.
2. Door de herfinanciering heeft het fonds vanaf 9 juni een gedeelte van het eerste half jaar een lagere rente betaald van circa 1,89%. Dit is significant lager dan onder de voormalige financieringen waardoor de rentelasten lager uit zijn gevallen.
3. De overige vennootschapskosten zijn hoger dan begroot door met name de hogere accountantskosten (circa € 26.000 meerwerk op de jaarrekeningcontrole 2015).
4. Er is circa € 180.000 minder uitgegeven aan groot onderhoud dan begroot voor de eerste helft van 2016. Dit zal naar verwachting gedurende de tweede helft van 2016 worden uitgegeven.

Vooruitzichten

Het fonds heeft recentelijk de fusie en herfinanciering afgerond en zit momenteel midden in een emissie. In het kader van deze trajecten heeft het fonds gedurende 2016 hogere eenmalige lasten. Daarnaast is de rekening-courant faciliteit met de voormalige financiers uit fondsliquiditeiten voldaan. Op basis van de meest recente inschattingen voor de tweede helft van 2016 zijn de vooruitzichten positief. Voor 2016 verwachten wij nog steeds een positief direct resultaat dat hoger zal zijn dan over 2015. Verwachtingen ten aanzien van de waardeontwikkeling, het indirecte beleggingsresultaat, zijn lastig te geven, maar wij constateren wel dat er inmiddels meer vraag is, en ook geld beschikbaar komt voor het specifieke segment supermarktvastgoed.

Amsterdam, augustus 2016

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Halfjaarbericht 2016

BALANS PER 30 JUNI 2016

Voor resultaatbestemming		30 jun 2016	31 dec 2015
Activa	noot	€	€
Beleggingen	1.		
Vastgoed		135.927.410	135.975.735
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.	462.497	129.130
Overige vorderingen en overlopende activa	3.	312.092	41.739
		774.589	170.869
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4.	2.232.275	298.330
Liquide middelen	5.	1.478.797	2.049.033
		3.711.072	2.347.363
		140.413.071	138.493.967
Passiva			
Eigen vermogen	6.		
Aandelen kapitaal		1.687.603	1.345.796
Agio reserve		46.999.428	43.360.974
Wettelijke reserve		587.875	298.330
Herwaarderingsreserve		634.244	634.244
Overige reserve		(5.288.250)	(6.220.647)
Onverdeeld resultaat		2.431.317	6.575.272
		47.052.217	45.993.969
Langlopende schulden	7.	83.738.030	4.979.333
Kortlopende schulden	8.		
Hypothecaire kortlopende schulden		3.600.000	84.294.247
Crediteuren		1.098.109	110.581
Belastingen		999.578	708.152
Vooruit ontvangen huur		1.803.440	1.694.971
Overige kortlopende schulden		2.121.697	712.714
		9.622.824	87.520.665
		140.413.071	138.493.967

WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2016

		1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	noot	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengst		5.319.616	5.476.783
Exploitatielasten	11.	(610.221)	(533.070)
Vastgoedmanagement	11.	(199.485)	(204.191)
Afschrijving bijkomende kosten		(68.326)	(172.787)
		4.441.584	4.566.735
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Verkopen vastgoed	12.	-	-
		4.441.584	4.566.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Ongerealiseerde herwaardering vastgoed		-	505.000
Ongerealiseerde performance fee		-	-
Som der bedrijfsopbrengsten		4.441.584	5.071.735
Bedrijfslasten			
Directie- en beheervergoeding	13.	342.899	337.206
Algemene bedrijfslasten	14.	131.097	80.612
Afschrijvingskosten	16.	90.181	44.972
Rentebaten en –lasten	15.	1.446.089	1.691.852
Som der bedrijfslasten		2.010.266	2.154.642
Resultaat voor belastingen		2.431.318	2.917.093
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		2.431.318	2.917.093

KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2016

Volgens indirecte methode		1 januari 2016 30 jun 2016	1 januari 2015 30 juni 2015
	noot	€	€
Resultaat na belastingen		2.431.318	2.917.093
Ongerealiseerde waardeverandering	1.	-	(505.000)
Gerealiseerde waardeverandering	1.	-	-
Amortisatie/ afschrijvingen	1,15.	246.242	242.400
Mutatie performance fee	7.	-	(10.000)
Mutatie werkkapitaal	2,3,4,8.	2.192.685	55.595
Verkoop van beleggingen	1,12.	-	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		4.870.245	2.703.088
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringsen	1.	(20.000)	-
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(20.000)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Verstreckte hypothecaire lening	7.	89.000.000	-
Storting kapitaal		-	145.277
Aflossing oorspronkelijke hypothecaire lening		(86.325.696)	-
Geactiveerde financieringskosten	7.	(1.690.308)	-
Geactiveerde fusiekosten	4.	(131.272)	-
Geactiveerde emissiekosten	4.	(1.892.855)	-
Aflossing leningen		-	(652.075)
Aflossing R/C-faciliteit	8.	(3.007.281)	406.728
Ingehouden dividendbelasting en dividend		(1.373.069)	(1.649.285)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(5.420.481)	(1.749.355)
Netto kasstroom		(570.236)	953.733
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		2.049.033	1.265.392
Geldmiddelen per 30 juni		1.478.797	2.219.125
Toename/ (Afname) geldmiddelen		(570.236)	953.733
Geldmiddelen per 30 juni		1.478.797	2.219.125
Opnameruimte rekening-courant faciliteit		-	1.117.000
Beschikbare geldmiddelen op 30 juni		1.478.797	3.336.125

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting van de besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.V., gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam.

Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds een naamloze vennootschap is geworden en het karakter heeft gekregen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

Fusie

Supermarkt Beleggingsfonds B.V. is gefuseerd met Super Winkel Fonds N.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd. Economisch is de fusie met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 geëffectueerd. De cijfers in dit halfjaarbericht zijn dan ook weergegeven op het gefuseerde geheel. Hetzelfde geldt, tenzij anders vermeld, ook voor de vergelijkende cijfers.

Boekjaar

Het boekjaar 2016 is gelijk aan het kalenderjaar 2016.

Doel

Het doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen, het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen, al het vorenstaande als bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, of een daarvoor in de plaats tredende regeling, teneinde de aandeelhouders van de vennootschap in de opbrengst te doen delen.

Gelieerde partijen

Super Winkel Fonds N.V. heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Supermarktfonds III, Raad van Commissarissen en Annexum Beheer B.V.

Directie

Per 25 november 2009 is de directie van het fonds Annexum Beheer B.V. Vanaf voormelde datum worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd. Vanaf 19 mei 2016 is een nieuwe beheerovereenkomst van kracht zoals opgenomen in het prospectus van 19 mei 2016. De beleggers zijn hierover tevens geïnformeerd bij aanvang van de emissie.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren mr. A.A.J. Kalshoven en ir. P.J.A.M. Schretlen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 4 augustus 2016.

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

Financiële instrumenten

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

Schattingen

Bij de opmaak van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingen gehanteerd. Deze schattingen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**Beleggingen in vastgoed**

De vastgoedobjecten van het fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De taxaties bij Super Winkel Fonds N.V. hebben plaats gevonden op basis van huurwaardekapitalisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto-aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in noot 1. Beleggingen.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten. Aan het einde van het verslagjaar waarin de vastgoedobjecten zijn aangeschaft worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde.

Indien en voor zover de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten maar hoger dan de aankoopprijs worden, de vastgoedobjecten gewaardeerd op aankoopprijs plus de nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie worden de aankoopkosten gedurende de verwachte (resterende) looptijd van het fonds afgeschreven.

Indien de marktwaarde lager is dan de aankoopprijs, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op marktwaarde plus nog af te schrijven aankoopkosten. In deze situatie wordt het verschil tussen marktwaarde en de aankoopprijs ten laste van het resultaat van het fonds gebracht en worden de aankoopkosten in vijf jaar afgeschreven.

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

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en begeleidingskosten voor de fusie opgenomen alsmede de kosten met betrekking fusie en emissie. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

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

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd.

De vennootschap keert vanaf 2008 via haar aandeelhouder Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds aan de certificaathouders dividend uit onder inhouding van dividendbelasting. De certificaathouders kunnen deze ingehouden dividendbelasting verrekenen met hun aangifte inkomstenbelasting dan wel vennootschapsbelasting.

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroom overzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Totaal 2016	Totaal 2015
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	159.185.462	4.091.813	163.277.275	163.277.275
Cumulatieve afschrijving		(3.336.078)	(3.336.078)	(3.061.034)
Cumulatieve waardeverandering	(23.965.462)		(23.965.462)	(23.413.462)
Boekwaarde per 1 januari	135.220.000	755.735	135.975.735	136.802.779
Afschrijvingen 2016	-	(68.325)	(68.325)	(275.044)
Investerings	20.000	-	20.000	-
Verkopen vastgoed	-	-	-	(2.200.000)
Gerealiseerde waardeverandering	-	-	-	1.200.000
Ongerealiseerde waardeverandering	-	-	-	448.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 dec	135.240.000	687.410	135.927.410	135.975.735

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. Per 31 december 2015 heeft er een taxatie plaatsgevonden door DTZ op alle objecten. De volgende taxatie zal per ultimo 2016 plaatsvinden. De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 155,2 miljoen (2014:€ 163,8 miljoen). De historische kostprijs is gedaald door verkopen. De cumulatieve herwaardering bedraagt € 23,9 miljoen (2015: € 24,5 miljoen). De investering gedurende de eerste helft van 2016 van € 20.000 betreft de investering in de Poiesz supermarkt in Drachten.

De verkoop betrof een deel van de belegging in Winschoten. De boekwaarde hiervan was € 1,0 miljoen. De verkoopprijs was € 2,2 miljoen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

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

Met betrekking tot de waardering, die is berekend tegen marktwaarde kosten koper op basis van waarde-bepalingen volgens de huurkapitalisatiemethode met behulp van marktinformatie en schattingsmethoden, zijn de volgende aannames gehanteerd in 2015:

2015 Aannames per regio	Noord	Oost	Zuid	West
Bruto aanvangsrendement (K.K.):	11,0%	8,6%	8,6%	7,6%
Netto aanvangsrendement voor correcties (V.O.N.):	7,9%	6,6%	7,0%	6,1%
Exploitatielasten van de huurwaarde	10,5%	10,0%	8,8%	8,9%
Kosten koper van de Marktwaarde (V.O.N.):	6,4%	6,2%	6,2%	6,2%
Huurwaarde per m2	€ 123	€ 145	€ 144	€ 170

In 2014 zijn de volgende aannames gehanteerd:

2014 Aannames per regio	Noord	Oost	Zuid	West
Bruto aanvangsrendement (K.K.):	19,9%	7,9%	9,3%	7,8%
Netto aanvangsrendement voor correcties (V.O.N.):	9,4%	6,5%	6,9%	6,2%
Exploitatielasten van de huurwaarde	13,0%	9,9%	8,7%	8,8%
Kosten koper van de Marktwaarde (V.O.N.):	6,3%	6,2%	6,2%	6,2%
Huurwaarde per m2	€ 89	€ 145	€ 138	€ 163

De bovengenoemde aannames zijn een gewogen gemiddelde van de desbetreffende objecten in de regio, waarbij de huurwaarde als wegingsfactor is gebruikt.

Het bruto-aanvangsrendement (k.k.) en netto-aanvangsrendement (v.o.n.) zijn vooral afhankelijk van de marktomstandigheden ten aanzien van rentestand, inflatie en algemene economische ontwikkelingen en object specifieke factoren zoals de locatie van het object en de technische staat van het object.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen en rekening-courantfaciliteiten bij ING Real Estate Finance N.V., Syntus Achmea en FGH Bank N.V. zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden, alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	30-6-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren	620.904	235.538
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(158.407)	(106.408)
	462.497	129.130

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar. Van deze € 620.904 aan huurdebiteuren heeft circa € 336.000 betrekking op huur over het derde kwartaal. Er is geen rente van toepassing. De debiteurenpositie is een momentopname. Van de debiteurenstand per 30 juni 2016 van € 620.904 stond per begin augustus 2016 nog circa € 281.000 open. Dit betreft met name huurder Diamond Corner met een achterstand van € 114.600. In totaal bedraagt de voorziening dubieuze debiteuren per 30 juni 2016 € 158.407 waarmee deze ten opzichte van ultimo 2015 met circa € 52.000 is verhoogd.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30-6-2016	31-12-2015
	€	€
Te verhalen schade	-	3.099
Servicekosten	41.467	3.587
Vooruitontvangen huur		
Vooruitbetaalde bedragen en overige vorderingen	270.625	35.053
	312.092	41.739

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar. De overige vorderingen en overlopende activa heeft met name betrekking op de voor de tweede helft van 2016 vooruitbetaalde onroerende zaak belasting (€ 100.609), verzekeringen (€ 50.000), en gemeentelijke belastingen (€ 31.700).

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissiekos- ten	Totaal 2016	Totaal 2015
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	478.205	224.913	32.145	735.263	703.118
Cumulatieve afschrijving	(212.020)	(224.913)	-	(436.933)	(346.990)
Boekwaarde per 1 januari	266.185	-	32.145	298.330	356.128
Geactiveerd	-	131.272	1.892.855	2.024.127	32.145
Afschrijvingen	(44.972)	(13.127)	(32.083)	(90.182)	(89.943)
Boekwaarde per 30 juni / 31 dec	221.213	118.145	1.892.917	2.232.275	298.330

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. In 2015 zijn er aanloopkosten gemaakt met betrekking tot het nieuwe prospectus, om de (her)plaatsing mogelijk te maken.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2016 is als volgt gespecificeerd:

	aantal certificaten
Aandelen kapitaal SWF voor fusie (exclusief SBF) per 1 januari 2016	1.344.429
Uitgifte als gevolg van fusie (SBF participanten in gefuseerde SWF) per 27 mei 2016	179.702
Uitgifte aandelen (stockdividend) per 27 mei 2016	163.472
Geplaatst per 30 juni 2016	1.687.603

Op 19 mei 2016 heeft het AFM het prospectus voor de emissie goedgekeurd waarmee de juridische fusie is geëffectueerd. Deze fusie heeft economisch met terugwerkend kracht vanaf 1 januari 2016 plaatsgevonden.

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1. Alle aandelen zijn geplaatst bij Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, die deze heeft gecertificeerd naar de beleggers in het fonds.

De aansluiting met de beginstand per ultimo 2015 is als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand SWF per 31-12-2015	1.344.429	37.395.698	32.145	634.244	(6.202.000)	6.486.967	39.691.483
Stand SBF per 31-12-2015	1.367	5.965.276	266.185	-	(18.647)	88.305	6.302.486
Stand per 31-12-2015	1.345.796	43.360.974	298.330	634.244	(6.220.647)	6.575.272	45.993.969

De mutaties in het eigen vermogen over 2016 is als volgt gespecificeerd:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand SWF voor fusie per 31-12-2015	1.344.429	37.395.698	32.145	634.244	(6.202.000)	6.486.967	39.691.483
Stand SBF voor fusie per 31-12-2015	1.367	5.965.276	266.185	-	(18.647)	88.305	6.302.486
Eliminatie SBF	(1.367)	(5.965.276)	(266.185)	-	18.647	(88.305)	(6.302.486)
Uitgifte vanuit fusie SBF	179.702	5.786.941	266.185	-	(18.647)	88.305	6.302.486
Fusie met SBF	179.702	5.786.941	266.185	-	(18.647)	88.305	6.302.486
Stand SWF na fusie per 1-1-2016	1.524.131	43.182.639	298.330	634.244	(6.220.647)	6.575.272	45.993.969
Resultaat bestemming	-	-	-	-	6.575.272	(6.575.272)	-
Herwaardering	-	-	-	-	-	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	2.024.127	-	(2.024.127)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(90.182)	-	90.182	-	-
Resultaat periode	-	-	-	-	-	2.431.318	2.431.318
Dividend	163.472	3.816.993	-	-	(5.353.330)	-	(1.373.069)
Stand per 30-6-2016	1.687.603	46.999.427	2.232.275	634.244	(6.932.650)	2.431.318	47.052.217

In vorenstaand verloopoverzicht van het eigen vermogen is de situatie van Super Winkel Fonds voor fusie, en dus exclusief Supermarkt Beleggingsfonds, als beginsituatie genomen. Supermarkt Beleggingsfonds is geëlimineerd en de voormalige participanten dan dit fonds hebben conform de ruilverhouding in het gefuseerde geheel 179.702 aandelen ontvangen.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op die objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs.

De intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 30 juni 2016 € 29,52 (eind 2015: € 29,52). Het resultaat per certificaat in 2015 bedraagt € 4,83 positief (2014: € 1,68 negatief).

Het aantal geplaatste aandelen is door de uitkering van het stockdividend in juni 2015 met 31.488 toegenomen, waardoor het geplaatste aandelen kapitaal € 1.344.429 bedraagt. Juridisch is de uitgifte van deze aandelen verwerkt in maart 2016.

7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	FGH Bank	ING Bank	Postbank AG	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2015	5.000.000	-	-	(20.667)	4.979.333
Opname	-	-	89.000.000	-	89.000.000
Geactiveerde financieringskosten	-	-	-	(1.690.305)	(1.690.305)
Aflossing/vermindering	(5.000.000)	-	-	-	(5.000.000)
Amortisatie	-	-	-	49.002	49.002
Van/ naar kortlopende schulden	-	-	(3.600.000)	-	(3.600.000)
Stand per 30 juni 2016	-	-	85.400.000	(1.661.970)	83.738.030

De vervalkalender van de schulden is als volgt: Schulden < 1 jaar : € 3.600.000
Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar : € 85.400.000
Schulden >= 5 jaar : € 0

De aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden is, ter hoogte van € 3.600.000, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De financiering met de Deutsche Postbank heeft een looptijd tot 9 juni 2021. Per 30 juni 2016 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan 5 jaar. Het gemiddelde rentetarief per 30 juni 2016 is 1,89% (31 december 2015: 3,5%).

Het verloop van de post langlopende schulden zag er vorig jaar als volgt uit:

	FGH Bank	ING Bank	Syntrus Achmea	Financieringskosten	Performance Fee	Totaal
	€	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2014	43.599.678	30.368.750	3.900.000	(57.011)	60.808	77.872.225
Opname	266.885	64.390	-	(20.000)	-	311.275
Aflossing/vermindering	(3.259.935)	(675.000)	-	-	(60.808)	(3.995.743)
Amortisatie	-	-	-	38.281	-	38.281
Van/ naar kortlopende schulden	(40.606.628)	(29.758.140)	(3.900.000)	38.730	-	(74.226.038)
Stand per 31 december 2015	-	-	-	-	-	-

De financieringsvoorwaarden van de leningen zijn als volgt te specificeren (x € 1.000):

Bank	Stand per 30-6-2016	Kortlopend deel per 30-6-2016	Langlopend deel per 30-6-2016	Vervaldatum	Rente-conditie
Postbank AG	€ 89.000.000	€ 3.600.000	€ 85.400.000	09-06-2021	Vast tarief: 1,89%
Totaal	€ 89.000.000	€ 3.600.000	€ 85.400.000		

De aflossing bedraagt in het eerste jaar 4%, in het tweede en derde jaar 3%, in het vierde jaar 1,25% en in het vijfde en laatste jaar 1%. De financiering kan indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan met 2 jaar worden verlengd tegen de dan geldende marktrente plus vaste opslag van 1,89%.

De financiering bevat convenanten voor wat betreft de maximale LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de vastgoedwaarde, en de DSCR (debt service coverage ratio), in hoeverre het fonds vanuit haar exploitatieresultaat aan haar financieringsverplichting kan voldoen. De maximale LTV bedraagt in het eerste jaar 70%, in het tweede jaar 68%, in het derde jaar 67%, in het vierde jaar 66%, en in het vijfde en laatste jaar van de financiering 65%. De minimale DSCR bedraagt 150% (gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 190% gedurende het vierde en vijfde jaar. In het eerste jaar is er nog geen DSCR convenant van toepassing. Indien op basis van het exploitatieresultaat over de eerste helft van 2016 de DSCR berekend en de financieringsverplichting in het tweede jaar van de financiering, het eerste testmoment van deze convenant, zou deze circa 210% bedragen.

8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De kortlopende schulden en de rekening-courantfaciliteiten zijn als volgt gespecificeerd:

	30-6-2016	31-12-2015
	€	€
Stand per 1 januari	84.294.247	10.068.209
Van/naar langlopende schulden	-	74.264.768
Aflossing voormalig financier	(84.294.247)	-
Van/naar langlopende schulden Financieringskosten	3.600.000	(38.730)
Stand per 30 juni / 31 december	3.600.000	84.294.247

Per 30 juni 2016 is er geen kortlopende schuld aan financiers aangezien het fonds per 9 juni 2016 voor 5 jaar is geherfinancierd. De kredietfaciliteiten zijn als onderdeel van de herfinanciering per 9 juni 2016 opgeheven. Per 31 december 2015 was de kredietfaciliteit alsmede de voormalige financiering kortlopend. In het kader van de herfinanciering en emissie heeft het fonds per 30 juni 2016 een crediteurenstand, met name bestaande uit nog te betalen advieskosten, van € 1.098.109 (2015: € 110.581).

De belastingen zijn als volgt gespecificeerd:

	30-6-2016	31-12-2015
	€	€
BTW	221.154	455.560
Dividendbelasting	778.424	252.592
	999.578	708.152

De overige kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	30-6-2016	31-12-2015
	€	€
Waarborgsommen	125.289	109.558
Accountants- en advieskosten	36.000	22.500
Te betalen rente	-	185.870
Te betalen taxatiekosten	32.000	50.000
Nog te betalen facturen groot onderhoud	32.000	230.200
Nog te betalen vastgoedmanagement vergoeding	15.392	15.392
Nog te betalen emissiekosten	1.773.394	-
Nog te betalen financieringskosten	65.000	-
Overige kortlopende schulden	42.622	99.194
	2.121.697	712.714

9. Risico paragraaf

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

Risicomanagement

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

Marktrisico

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

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor de eerste helft van 2016 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Door de voorgenomen fusie met Supermarkt Beleggingsfonds kunnen de verwachte risico's voor het restant van 2016 wijzigen ten opzichte van de in de tabel verwachte risico-inschattingen.

Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest.

De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

(Her) Financierings- en renterisico

Super Winkel Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continue haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een

financiering bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

Verhuur- en leegstandrisico

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

Waarderingsrisico vastgoed

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

Kredietrisico(debiteurenrisico)

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken.

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties.

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Kasstroomrisico (liquiditeitsrisico)

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

Reële waarde

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

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

Super Winkel Fonds N.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzeggbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzeggbare huurcontracten is als volgt:

	Medio 2016	Ultimo 2015
	€	€
Minder dan één jaar	10.589.000	10.577.000
Tussen één en vijf jaar	32.560.000	34.183.000
Meer dan vijf jaar	11.012.000	12.230.000
Totaal	54.161.000	56.990.000

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

Voorkeursrecht

Bij verkoop van het grootste deel van de vastgoedportefeuille (direct of indirect) of onderdelen uit de portefeuille heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., dan wel een aan haar gelieerde onderneming, het recht van eerste koop tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt bij verkoop gezamenlijk door twee onafhankelijke taxateurs vastgesteld, waarbij één taxateur door de directie van het fonds en één taxateur door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

Performance fee

Voorafgaand aan de emissie is de beheerovereenkomst tussen het fonds en de beheerder, met instemming van de Raad van Commissarissen, partieel gewijzigd met ingang van 18 mei 2016. In de nieuwe beheerovereenkomst zijn de performance fee regelingen vervangen door de onderstaande methodiek.

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het direct beleggingsresultaat meer is dan 7,5% van de historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief BTW) over het meerdere. De historische deelnamesommen zijn het totaal van de door certificaathouders gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het fonds (en na de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds BV ook in dit fonds), zonder rekening te houden met op- of afslagen op de handelswaarde of met emissiekosten, en onder aftrek van de totale inkoopprijs bij inkoop van certificaten sinds de oprichting van het fonds (zonder rekening te houden met de inkoopvergoeding). Voor de berekening van de historische deelnamesommen wordt het op 31 december 2015 bedrag jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari 2016. De nieuwe beheerovereenkomst is opgenomen in het prospectus van 19 mei 2016 dat is goedgekeurd door de AFM. De beleggers zijn hierover tevens geïnformeerd bij aanvang van de emissie in mei 2016. De beheerder heeft bevestigd de vordering uit hoofde van de (oude) performance fee regeling niet in rekening te brengen (circa € 125.000), op voorwaarde dat de nieuwe beheerovereenkomst, inclusief nieuwe performance fee regeling, in werking zal treden. Gedurende de eerste helft van 2016 was het direct beleggingsresultaat (€ 2.589.825) lager dan 7,5% over de historische deelnamesommen (circa € 2.876.500). Na goedkeuring van de jaarrekening 2016 zal de definitieve performance fee berekening over 2016 plaatsvinden.

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 13.850 (2015: € 13.850).

Juridisch eigendom

Van de navolgende objecten ligt het juridische eigendom bij Stichting Supermarkt Fonds III en het economische eigendom bij Super Winkel Fonds N.V.:

Object	
Borne, Marktplaats 27	Putten, Voorthuizerstraat 2
Heemstede, Zandvoortselaan 169	Terneuzen, Bellamystraat 141
Leerdam, Vlietskant 4	Terneuzen, Alvarezlaan 74
Lochem, Prins Bernhardweg 28-40	Terneuzen, Alvarezlaan 76
Nuenen, Parkstraat 22-22a	Terneuzen, Alvarezlaan 78
Oostburg, Torenweidelaan 2	Utrecht, Hondsrug 60-62

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

11. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	€	€
Gemeentelijke belastingen	121.711	145.133
Dagelijks onderhoud	926	-
Groot onderhoud	43.762	115.330
Verzekeringen	28.924	21.543
Toevoeging/ vrijval voorziening dubieuze debiteuren	52.000	23.834
Vastgoedmanagementvergoeding	199.485	204.191
VvE-bijdrage	91.437	53.604
SK rekening eigenaar	42.803	31.103
Erfpacht	7.122	7.000
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	12.046	11.969
Taxatie	19.000	49.548
Vergoeding verhuurmutaties	106.500	37.133
Juridische advieskosten	12.550	24.548
Overige exploitatielasten	71.438	12.325
	809.706	737.261

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart, indien van toepassing, van de beheerder. In het eerste half jaar van 2016 heeft de beheerder € 199.485 (2015: € 204.191) aan vastgoedmanagement vergoeding in rekening gebracht. Gedurende het eerste halfjaar van 2016 heeft de beheerder € 106.500 (2015: € 37.133) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

12. Gerealiseerde waardeverandering van beleggingen

	1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	€	€
Opbrengst verkopen vastgoed	-	-
Boekwaarde verkopen vastgoed	-	-
Verkoopkosten	-	-
Totaal	-	-

Het taxatieproces vindt jaarlijks per einde jaar plaats. De volgende taxatie zal per ultimo 2016 worden uitgevoerd en zodoende zijn er normaliter geen waardeveranderingen gedurende het eerste half jaar.

13. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een fee in rekening aan de vennootschap van 1¼ promille (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke balanswaarde de eerste dag van elk kwartaal wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over de eerste helft van 2016 was dit € 342.899 (2015: € 337.223).

Per 18 mei 2016 is de nieuwe beheerovereenkomst van kracht is geworden, waarin een andere performance fee is opgenomen. Onder de nieuwe performance fee regeling zal deze vergoeding als volgt worden berekend. In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het direct beleggingsresultaat meer is dan 7,5% van de historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief BTW) over het meerdere. De beleggers zijn hierover geïnformeerd bij aanvang van de emissie in mei 2016. De nieuwe beheerovereenkomst is opgenomen in het prospectus van 19 mei 2016 dat is goedgekeurd door de AFM. De beheerder heeft bevestigd de vordering uit hoofde van de (oude) performance fee regelingen niet in rekening te brengen, op voorwaarde dat de nieuwe beheerovereenkomst in werking zal treden.

Personeel

De vennootschap heeft geen personeel in dienst (2015: 0).

14. Algemene bedrijfslasten

	1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	€	€
Raad van Commissarissen	16.000	14.000
Bestuurskosten *)	17.964	11.600
Accountantskosten **)	51.958	11.000
Advieskosten	17.572	16.818
Overige algemene kosten	27.603	27.194
	131.097	80.612

*) Vanuit de AIFMD status van het fonds is een bewaarder noodzakelijk. De additionele bestuurskosten uit hoofde van het AIFMD toezicht bedraagt over het eerste halfjaar € 6.000.

***) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Ernst & Young Accountants LLP en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2015 € 26.000. Het restant betreft meerwerk voor de controle van de jaarrekening 2015.

15. Rentebaten en –lasten

	1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.318.183	1.655.356
Amortisatie financieringskosten	67.732	24.641
Bankkosten *)	60.174	11.855
	1.446.089	1.691.852

*) De bankkosten zijn gestegen door de in rekening gebrachte provisie van de financiers voor de verlenging van de leningen.

16. Afschrijvingskosten

	1 jan 2016 30 jun 2016	1 jan 2015 30 jun 2015
	€	€
Afschrijving oprichtingskosten	44.972	44.972
Afschrijving fusie kosten	13.127	-
Afschrijving emissiekosten	32.082	-
	90.181	44.972
Afschrijving aankoopkosten*)	68.326	172.787
Totaal	158.508	217.759

Overige informatie

Personeel

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het halfjaarbericht

Amsterdam, augustus 2016

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

ANNEXUM

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

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

info@annexum.nl

www.annexum.nl



ANNEXUM
