

Halfjaarbericht 2017

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Profiel	4
Kerncijfers	6
Verslag van de directie	7
Halfjaarbericht	12
- Balans per 30 juni 2017	12
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2017	13
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2017	14
- Toelichting op het halfjaarbericht	15

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeel- en certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2017 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie.

Amsterdam, 31 augustus 2017

De Raad van Commissarissen:

Mr. A.A.J. Kalshoven

Ir. P.J.A.M. Schretlen

P.A.M. Thijssen RA

Profiel

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 Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam. Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten in een naamloze vennootschap; daarmee werd het een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Tevens werd de statutaire vestigingsplaats gewijzigd.

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. is een fiscale beleggingsinstelling ('fbi'). Daarnaast zijn de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft') van toepassing. Als gevolg van de fbi-status is er bij Super Winkel Fonds N.V. onderscheid 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 voor de vennootschapsbelasting. Het belangrijkste aspect bij de bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de actuele marktwaardering van het vastgoed; fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis. Daarbij kan echter rekening worden gehouden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een fbi, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een fbi is verplicht om het fiscale resultaat binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar als dividend uit te keren; het fiscale resultaat is dus de basis van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed met maximaal 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering).

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 SGG Group, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen heeft tot doel de belangen van de certificaathouders, ontstaan uit de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V., 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 SGG Group, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Doelstelling

De doelstelling van het fonds is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen aanvaardbaar risico's. Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met de doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk verhuurd te houden. Dit doet zij door een goede relatie te onderhouden met de huurders en 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

		2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015	2016	2017H1
Resultaten (x € 1.000)										
	Noot									
Bruto huuropbrengsten		8.993	9.569	10.163	10.354	10.204	10.121	11.008	10.600	5.555
Direct beleggingsresultaat		3.510	3.240	3.494	4.048	4.306	4.331	5.277	5.823	3.298
Indirect beleggingsresultaat		-7.766	1.098	-1.343	-4.716	-8.894	-6.546	1.573	133	1.453
Beleggingsresultaat		-4.256	4.338	2.151	-688	-4.588	-2.215	6.850	5.956	4.751
Balans (x € 1.000)										
Vastgoedbeleggingen	1	127.587	140.033	145.112	140.722	132.281	125.688	135.220	136.310	149.355
Eigen vermogen		50.860	54.358	53.970	49.364	41.100	36.128	45.238	60.398	62.753
Vreemd vermogen (Hypothecair)		77.597	84.290	90.731	90.268	91.054	87.940	89.294	87.200	91.800
Solvabiliteit (in %)	2	38,7%	38,0%	36,5%	34,5%	30,4%	28,5%	33,2%	40,4%	40,2%
Loan-to-value (in %)	3	61,3%	60,9%	63,2%	64,6%	69,1%	70,1%	66,0%	64,0%	61,5%
Lopende kosten factor (in %)		3,7%	4,5%	5,8%	5,4%	5,4%	6,3%	6,4%	6,3%	5,4%
Uitstaande certificaten van aandelen	4	1.100.000	1.200.000	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.312.941	1.524.132	2.083.724	2.083.724
Direct beleggingsresultaat per certificaat	5	3,19	2,94	2,91	3,08	3,28	3,30	3,54	3,57	1,58
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	5	-7,06	1,00	-1,12	-3,59	-6,78	-4,98	0,87	0,01	0,70
Beleggingsresultaat per certificaat	5	-3,87	3,94	1,79	-0,51	-3,50	-1,68	4,41	3,58	2,28
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		46,24	45,30	41,11	37,60	31,30	27,52	30,18	28,99	30,12
Handelswaarde per certificaat (x €1)	6	-	-	-	-	-	-	-	29,29	30,84
Dividend per certificaat	7	3,20	3,20	3,20	3,00	2,80	2,10	2,86	5,15	1,15
Contant uitgekeerd	8	3,20	3,20	3,20	3,00	2,80	2,10	2,30	1,87	1,15
In stock uitgekeerd		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	3,28	0,00

Noten:

* De kengetallen in de kolommen van jaar 2009 tot en met 2014 zijn gepresenteerd zonder consolidatie van Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met de jaarrekening geconsolideerd gepresenteerd. De kengetallen in de kolommen van jaar 2009 tot en met 2014 zijn niet aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed gewaardeerd tegen actuele waarden. Voor de jaren 2009 tot en met 2014 is dit inclusief bijkomende kosten verminderd met de cumulatieve afschrijvingen op de bijkomende kosten.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan to value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.
4. Betreft het aantal uitstaande certificaten per jaareinde.
5. Het beleggingsresultaat per certificaat is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal certificaten aan het begin van het betreffende jaar. Voor 2016 geldt dat het direct resultaat per aandeel over de periode tot aan de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen voorafgaand aan de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds. Het direct resultaat per aandeel over de periode na de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen na effectueren van de fusie.
6. De Handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie van eigendom van het certificaat op 1 januari van het betreffende boekjaar. Hierin zijn de uitkeringen aan (voormalige) beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds over de periode voorafgaand aan de fusie niet opgenomen.
7. Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat op 1 januari van het betreffende boekjaar. Hierin zijn de uitkeringen aan (voormalige) beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds over de periode voorafgaand aan de fusie niet opgenomen.
8. Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (dus ook stock).

Verlag van de directie

Algemeen

Als gevolg van wijziging van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Voorheen werden de bijkomende kosten bij aankoop van vastgoed geactiveerd en over een periode van vijf jaar afgeschreven. Vanaf heden maken deze kosten onderdeel uit van de waardering van het vastgoed tegen reële waarde, waardoor deze bijkomende kosten direct ten laste van het (indirecte) resultaat komen. Het effect van deze wijziging is verwerkt in het eigen vermogen en de vergelijkende cijfers van 2016 zijn als gevolg hiervan aangepast.

Als directie zijn wij van mening dat de bijkomende kosten wel degelijk afgeschreven dienen te worden, aangezien beleggen in vastgoed een lange termijn karakter kent en de huidige wijze van berekenen de Intrinsieke Waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloed vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen. Vandaar dat wij voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een Handelswaarde berekenen waarbij onder andere het element van deze bijkomende kosten aangepast wordt.

Resultaat

Het fonds heeft in de eerste helft van 2017 een resultaat na belasting behaald van € 4.751.084 (2016: € 2.499.644). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 3.298.178 positief en een indirect beleggingsresultaat van € 1.452.906 positief.

	2017H1	2016H1
	€	€
Direct beleggingsresultaat	3.298.178	2.589.825
Indirect beleggingsresultaat	1.452.906	(90.181)
Resultaat	4.751.084	2.499.644

Het directe beleggingsresultaat is gestegen met afgerond € 700.000 ten opzichte van de eerste helft van 2016. Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 235.000 hogere huuropbrengsten als gevolg van aankopen van drie supermarktobjecten in Vlaardingen, Tilburg en Deventer. Daarnaast zijn de financieringslasten als gevolg van de nieuwe financiering bij Deutsche Postbank AG ruim € 400.000 lager in de eerste helft van 2017.

Het directe resultaat is € 30.000 lager dan begroot. Een gedetailleerde toelichting is opgenomen in de Begroting versus realisatie op pagina 10.

Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit gerealiseerde resultaten bij verkoop van vastgoed, herwaardering van de portefeuille alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (zijnde eenmalige afsluitprovisie- en notariskosten). Over de eerste helft van 2017 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering van de portefeuille € 1,9 miljoen (2016: € 0) en zijn de afschrijvingen € 445.000 (2016: € 90.000).

Dividend

In 2017 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

	Bruto dividend	Per certificaat
	€	€
Slotdividend 2016 – contant dividend, uitgekeerd juni 2017	1.747.805	0,84
Interim-dividend 2017 – contant dividend, uitgekeerd juni 2017	648.478	0,31
Totaal	2.396.283	1,15

Het fiscaal resultaat over 2016 bedraagt € 5.825.203. Hiervan is in 2016 € 4.077.398 uitgekeerd. Het restant

van € 1.747.805 is uitgekeerd als onderdeel van het dividend van juni 2017. Het meerdere dat in juni 2017 werd uitgekeerd, betreft een interim-uitkering over 2017.

Intrinsieke waarde

In €	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 31 december 2016	61.035.094
Effect stelselwijziging activering aankoopkosten	(637.279)
Herrekend eigen vermogen per 1 januari 2017	60.397.815
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(2.396.283)
Resultaat over de eerste helft van 2017	4.751.084
Stand per 30 juni 2017	62.752.616

Op 30 juni 2017 bedraagt het eigen vermogen € 62.752.616; er staan per genoemde datum 2.083.724 certificaten uit. De Intrinsieke waarde per aandeel per 30 juni bedraagt € 30,12 (1 januari 2017: € 28,99).

Met ingang van 2017 zijn de jaarverslaggevingsregels voor verwerking van aankoopkosten aangepast. Aankoopkosten mogen met ingang van 2017 niet langer meer separaat worden geactiveerd maar maken onderdeel uit van de verkrijgingsprijs van het vastgoed. Bij de eerste waardering zijn deze kosten daarmee onderdeel van de reële waarde. De separaat geactiveerde bijkomende kosten per 31 december 2016 zijn als gevolg van deze stelselwijziging direct als aanpassing verwerkt in het eigen vermogen.

De Handelswaarde per aandeel bedraagt per 30 juni € 30,84 (31 december 2016: € 29,29). Het verschil ten opzichte van de Intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Algemeen

Per 30 juni 2017 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. 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 23 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 480 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid. Het totale oppervlak van het vastgoed in Super Winkel Fonds bedraagt afgerond 67.500 m².

Acquisities en uitbreidingen

In het afgelopen halfjaar heeft het fonds uit de emissieopbrengsten van 2016 de volgende supermarktlocaties aangekocht. Een tweetal Jumbo's en twee Dirk supermarkten. De Jumbo's zijn gevestigd in Tilburg (1.826 m²) en Apeldoorn (1.230 m²). De Dirk supermarkten liggen in het centrum van Deventer (1.810 m²) en Vlaardingen (1.549 m²). Levering van de supermarktlocatie in Apeldoorn zal eind september plaatsvinden. Daarnaast waren er twee kleinere aankopen van vierkante meters die al onderdeel zijn van een supermarkt maar van een andere eigenaar waren; het gaat om uitbreiding van de Jumbo in Harderwijk en de Albert Heijn in Moordrecht.

Deze acquisities zijn voor een totaalbedrag van afgerond € 12,5 miljoen, kosten koper, aangekocht. De jaarlijkse huuroopbrengsten van de acquisities bedragen € 925.000. Het percentage inkomsten uit supermarktvastgoed stijgt hiermee van 71,4% per 31 december 2016 naar 73,6%. De gemiddeld gewogen looptijd van de huurcontracten is met deze transacties verhoogd van 5,1 naar 5,3 jaar.

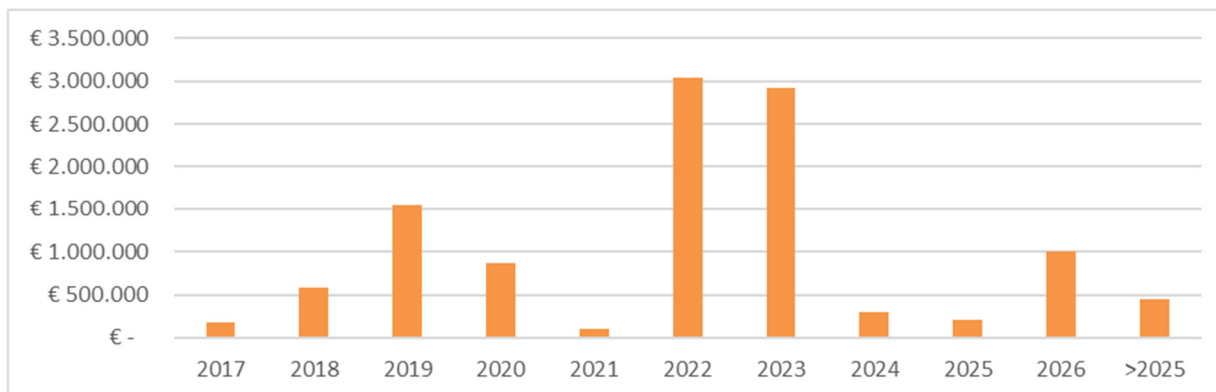
Desinvesteringen

De Albert Heijn met verhuurde bovenwoning in Heemstede is in het eerste halfjaar verkocht tegen een bruto aanvangsrendement van 6,0%. De overeengekomen leveringsdatum is eind september 2017.

Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven.

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting winkelruimte

Per 30 juni 2017 is 954 m² (31 december 2016: 523 m²) niet verhuurd. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad fractioneel gedaald van 99,2% per ultimo 2016 naar 98,7% per medio 2017.

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 (half)jaarlijkse (externe) taxatie. Het bureau Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 31 december 2016 getaxeerd, en heeft de waarde geschat op € 136,3 miljoen k.k. Als gevolg van acquisities, desinvestering en uitbreidingen in de portefeuille en enkele substantiële verhuurtransacties is de waarde van de portefeuille per 30 juni 2017 geschat op € 149,3 miljoen k.k., een stijging van € 13 miljoen bestaande uit investeringen van € 11,1 miljoen en waardeveranderingen, afschrijvingen en een ongerealiseerd verkoopresultaat van in totaal € 1,9 miljoen.

Bijzonderheden per object c.q. huurder

Pernis, G.A. Soetemanweg (Plus)

Met huurder Plus (circa 1.180 m²) is een intentieovereenkomst gesloten voor de uitbreiding van de supermarkt. Onderdeel van deze overeenkomst is een nieuwe huurtermijn van tien jaar, een nieuwe jaarhuurprijs van € 170.000 excl. btw en een investeringsbijdrage uit het fonds van maximaal € 500.000 excl. btw. De huidige huurovereenkomst met Plus loopt af op 31 januari 2023 tegen een jaarhuurprijs van € 137.000 excl. btw.

Carboonplein, Kerkrade

Met Blokker zijn in mei 2017 nieuwe afspraken gemaakt. Er is een nieuwe termijn overeengekomen na expiratie van het oorspronkelijke contract dat eindigt per 29 oktober 2018, tegen een huurprijs van € 63.000. De huidige huur bedraagt € 89.500 per jaar. Inmiddels is deze winkel omgebouwd naar de nieuwste formule. Tevens zijn met huurders De Hoofdzaak en De Hakkenbar verlengingen van de huurovereenkomst overeengekomen.

Marktplaats, Borne (Albert Heijn)

Met huurder Albert Heijn (circa 1.345 m²) is per 1 maart 2016 een nieuwe tienjarige huurovereenkomst gesloten. De nieuwe jaarhuurprijs bedraagt € 171.000 excl. btw. Albert Heijn heeft de wens om de bestaande winkel uit te breiden naar circa 1.510 m²; hierover zijn separate afspraken gemaakt. Voor de uitbreiding van de supermarkt is aankoop en functiewijziging van gemeentelijke grond noodzakelijk. De afspraken met de gemeente daarover zijn vastgelegd in een overeenkomst, waarin bovendien afspraken zijn gemaakt over de verbetering van het voorliggende gemeentelijke parkeerterrein. Voor de realisatie van de uitbreiding inclusief parkeren zal het fonds een maximale investeringsbijdrage van € 450.000 excl. btw tegen een rendement van 7,5% doen, naar verwachting begin 2018 te betalen, na opening van de vergrote Albert Heijn. De gemeente heeft het parkeerterrein inmiddels verbeterd. De nieuwe jaarhuurprijs bedraagt € 219.000.

Nassaulaan, Harderwijk (Jumbo)

Naar aanleiding van de aankoop van een deel van het magazijn dat Jumbo al huurde van de buurman zijn er

onderhandelingen met Jumbo gestart over een nieuwe overeenkomst voor het huidige eigendom en het bijgekochte deel. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe tienjarige overeenkomst voor het totale metrage, 1.437 m².

Dwarswyk, Drachten

Huurder Henk Bike Shop heeft zijn contract opgezegd per 7 juni 2018. Dit geeft de mogelijkheid om de verdeling in het winkelcentrum verder te verbeteren. Met Ahold wordt overleg gevoerd over een aanpassing / verlenging van de huurovereenkomst.

Prins Bernardweg, Lochem (Albert Heijn)

Met Ahold en de gemeente is overeenstemming bereikt over de uitbreiding van de supermarkt met 290 m². De verwachte investeringsbijdrage van het fonds bedraagt € 670.000. Na oplevering van de uitbreiding wordt de huur € 333.000 per jaar; de nieuwe supermarkt gaat naar verwachting begin 2018 open.

Gagelhof, Utrecht (Dirk)

Per 30 juni 2017 zegde A.S. Watson de huur voor de Kruidvatwinkel op. Als gevolg daarvan konden er nieuwe afspraken worden gemaakt met de supermarkt, de huisartsen, de apotheek én A.S. Watson, want die organisatie blijft ruimte voor Kruidvat huren in het winkelcentrum. Trekpleister – ook onderdeel van A.S. Watson – vertrekt. Met Dirk zijn nieuwe afspraken gemaakt voor tien jaar. De supermarkt heeft de van Trekpleister ondergehuurde ruimte ‘teruggeven’; daar komt de nieuwe Kruidvat. De huisartsen en de apotheek breiden hun vierkante meters uit en hebben eveneens nieuwe overeenkomsten voor tien jaar gesloten.

Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 91,8 miljoen (2016: € 87,2 miljoen); dit komt overeen met 61,5% (2016: 64,0%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 62,8 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 156,2 miljoen, is 40,2% (ultimo 2016 was dit 40,4%).

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een fbi, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een fbi is verplicht om het fiscale resultaat binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar als dividend uit te keren; het fiscale resultaat is dus de basis van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed met maximaal 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van 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 2017 bedraagt 5,4%. (2016: 6,3%).

Begroting 2017 versus realisatie

In onderstaande tabel worden de gerealiseerde cijfers vergeleken met de helft van de jaarbegroting *).

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2017		Realisatie 1e helft 2017	Begroting *) 1e helft 2017	Vershil
	noot			
Huuropbrengst		5.554.742	5.590.000	(35.258)
Exploitatielasten	1.	(614.169)	(727.000)	112.831
Vastgoedmanagement		(225.143)	(209.500)	(15.643)
Exploitatieresultaat		4.715.430	4.653.500	61.930
Overige bedrijfslasten				
Rentebaten en –lasten		(844.284)	(845.000)	716
Directievoering		(412.752)	(379.500)	(33.252)
Overige vennootschapskosten	2.	(160.216)	(100.000)	(60.216)
Fiscaal resultaat		3.298.178	3.329.000	(30.822)
Direct beleggingsresultaat		3.298.178	3.329.000	(30.822)
Afschrijvingen	3.	(445.070)	(585.500)	140.430
Herwaardering vastgoed	4.	1.897.976	775.000	1.122.976
Indirect beleggingsresultaat		1.452.906	189.500	1.263.406
Commercieel resultaat		4.751.084	3.518.500	1.232.584
Direct resultaat per aandeel		1,58	1,60	(0,02)
Indirect resultaat per aandeel		0,70	0,09	0,61
Totaal resultaat per aandeel		2,28	1,69	0,59

*) de begroting 2017 betreft de gepresenteerde verwachting voor 2017 tijdens de jaarvergadering in april 2017

1. De exploitatielasten zijn met name gedaald doordat het grootste deel van het begroot onderhoud voor 2017 plaatsvindt in de 2^e helft van 2017.
2. De overige vennootschapskosten zijn hoger dan begroot doordat een groot deel van de kosten betrekking hebben op het eerste halfjaar.
3. De afschrijvingslasten zijn lager dan begroot als gevolg van een stelselwijziging in de waardering van bijkomende kosten. Het effect van de stelselwijziging is direct verwerkt in het eigen vermogen.
4. De herwaardering van het vastgoed is het gevolg van algemene marktontwikkelingen, enkele contractuele aanpassingen die van invloed zijn op de waarde van de portefeuille en de nog niet gerealiseerde verkoopwinst van de supermarkt in Heemstede.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de tweede helft van het jaar zijn positief. Algemeen gesproken zien wij dat de beleggingsmarkt voor het vastgoed waarin Super Winkel Fonds belegt verder aantrekt. Het direct beleggingsresultaat in de tweede helft van 2017 zal volgens onze verwachting ook beter zijn dan over het gerealiseerde resultaat tot op heden.

In het afgelopen kwartaal zijn voorbereidingen getroffen voor een nieuwe emissie. Naar verwachting volgt de goedkeuring op het prospectus door de AFM zeer binnenkort en kan de emissie begin september van start.

Amsterdam, 31 augustus 2017

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Halfjaarbericht 2017

BALANS PER 30 JUNI 2017

Voor resultaatbestemming		30 jun 2017	31 dec 2016
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	149.355.000	136.310.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	63.656	53.550
Overige vorderingen en overlopende activa		600.051	667.914
	3	663.707	721.464
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	1.853.460	2.074.839
Liquide middelen	5	4.353.045	10.423.742
		6.206.505	12.498.581
		156.225.212	149.530.045
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	6	2.083.724	2.083.724
Agioreserve		59.292.252	59.292.252
Wettelijke reserve		1.853.460	2.074.839
Herwaarderingsreserve		1.362.722	818.131
Overige reserves		(6.590.626)	(9.826.696)
Onverdeeld resultaat		4.776.084	5.955.565
		62.752.616	60.397.815
Langlopende schulden			
	7	87.499.751	82.476.467
Kortlopende schulden			
	8		
Hypothecaire kortlopende schulden		2.862.000	3.135.000
Crediteuren		411.929	1.260.120
Belastingen		783.768	93.699
Vooruitontvangen huur		1.562.658	1.425.061
Overige kortlopende schulden		352.490	741.883
		5.972.845	6.655.763
		156.225.212	149.530.045

WINST- EN VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2017

		1 januari 2017 30 juni 2017	1 januari 2016 30 juni 2016
	noot	€	€
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		5.554.742	5.319.616
Exploitatielasten	12	(839.312)	(809.706)
		4.715.430	4.509.910
Waardeveranderingen	13		
Gerealiseerde waardeveranderingen		-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen		1.897.976	-
		1.897.976	-
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		6.613.406	4.509.910
Bedrijfslasten			
Directie- en beheervergoeding	14	412.752	342.899
Algemene bedrijfslasten	15	160.216	131.097
Afschrijvingskosten	4	265.112	90.181
Rentebaten en -lasten	16	1.024.241	1.446.089
Som der bedrijfslasten		1.837.322	2.010.266
Resultaat voor belastingen		4.751.084	2.499.644
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		4.751.084	2.499.644

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2017

Volgens indirecte methode		1 januari 2017 30 juni 2017	1 januari 2016 30 juni 2016
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		4.751.084	2.499.644
Ongerealiseerde waardeverandering	1.	(1.897.976)	-
Gerealiseerde waardeverandering	1.	-	-
Amortisatie/ afschrijvingen	4,16.	445.070	177.916
Mutatie werkkapitaal	2,3,8.	(352.159)	2.192.685
Verkoop van beleggingen	1,12.	-	-
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		2.946.019	4.870.245
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringsen	1.	(11.147.024)	(20.000)
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(11.147.024)	(20.000)
Verstrekke hypothecaire lening	7.	6.400.000	89.000.000
Storting kapitaal		-	-
Aflossing oorspronkelijke hypothecaire lening		(1.800.000)	(86.325.696)
Geactiveerde financieringskosten	7.	(29.673)	(1.690.308)
Geactiveerde fusiekosten	4.	(634)	(131.272)
Geactiveerde emissiekosten	4.	(43.102)	(1.892.855)
Aflossing leningen		-	-
Aflossing R/C-faciliteit		-	(3.007.281)
Ingehouden dividendbelasting en dividend		(2.396.283)	(1.373.069)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.130.308	(5.420.481)
Netto kasstroom		(6.070.697)	(570.236)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		10.423.742	2.049.033
Geldmiddelen per 30 juni		4.353.045	1.478.797
Toename/ (Afname) geldmiddelen		(6.070.697)	(570.236)

TOELICHTING OP HET HALFJAARBERICHT

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 thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

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.

Boekjaar

Het boekjaar 2017 is gelijk aan het kalenderjaar 2017.

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 Administratiekantoor Annexum Fondsen, 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.

Raad van Commissarissen

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van het halfjaarbericht

Algemeen

Het halfjaarbericht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Het halfjaarbericht is opgemaakt in augustus 2017.

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

Stelselwijziging

Met ingang van 2017 is een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de post bijkomende kosten welke een onderdeel vormen van de balanspost beleggingen in vastgoed. Voor het effect van deze stelselwijziging wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balansposten.

Tot en met 2016 werden de bijkomende kosten die zijn ontstaan uit de aankoop van vastgoedobjecten als apart onderdeel van beleggingen in vastgoed geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Dit waarderingssysteem wijkt af van het waarderingssysteem van het onderdeel vastgoed welke na eerste verwerking wordt gewaardeerd tegen reële waarde.

De reden van deze stelselwijziging is dat de waarderingsgrondslag voor bijkomende kosten tegen geamortiseerde kostprijs met ingang van 1 januari 2017 niet meer in overeenstemming is met Titel 9 boek 2 BW en RJ 213.

De stelselwijziging is in het halfjaarbericht verwerkt volgens de retrospectieve methode. Dit houdt in dat de stelselwijziging met terugwerkende kracht is verwerkt en dat de vergelijkende cijfers in overeenstemming met de stelselwijziging zijn aangepast. Het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van 2016 voor en na herrekening wordt als een rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen verwerkt aan het begin van 2017. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 637.279 lager (ultimo 2015 : € 755.735 lager) en is het resultaat over 2016 € 118.456 hoger dan voor de stelselwijziging.

Vergelijkende cijfers

Op 1 januari 2016 zijn Supermarkt Beleggingsfonds B.V. en Super Winkel Fonds N.V. gefuseerd. De vergelijkende cijfers van de jaarrekening zijn daarom, tenzij anders aangegeven, als één geheel gepresenteerd. Daarnaast kunnen de vergelijkende cijfers anders zijn gerubriceerd om daarmee de vergelijkbaarheid in de jaarrekening te bevorderen. Daarnaast zijn de vergelijkende cijfers eveneens aangepast als gevolg van de stelselwijziging.

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 consolidatie

In het geconsolideerde halfjaarbericht van de vennootschap zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop overwegende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de vennootschap.

In het geconsolideerde halfjaarbericht van de vennootschap zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds en Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de consolidatie opgenomen, onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

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 markthuurlen 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 plaatsgevonden op basis van de 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 (pagina 19).

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

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

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

Toelichting op de balans

1. Beleggingen

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Totaal 2017	Totaal 2016
	€	€
Aanschafwaarde	163.637.275	163.277.275
Cumulatieve afschrijving	(3.454.534)	(3.336.078)
Cumulatieve waardeverandering	(23.235.462)	(23.965.462)
Boekwaarde per 1 januari	136.947.279	135.975.735
Invloed stelselwijziging	(637.279)	(755.735)
Herrekende boekwaarde per 1 januari	136.310.000	135.220.000
Investerings	11.147.024	360.000
Verkopen vastgoed	-	-
Gerealiseerde waardeverandering	-	-
Ongerealiseerde waardeverandering	1.897.976	730.000
Boekwaarde per 30 juni / 31 dec	149.355.000	136.310.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats door middel van externe taxaties. Per 31 december 2016 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De volgende externe taxatie zal per ultimo 2017 plaatsvinden. Per 30 juni 2017 heeft er een interne taxatie plaatsgevonden, en is de waarde ingeschat op € 149,3 miljoen.

De historische kostprijs van het vastgoed en bijkomende kosten bedroeg totaal € 175,9 miljoen (2016: € 163,6 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door aankopen. De cumulatieve herwaardering bedraagt € 22,1 miljoen negatief (2016: € 24,0 miljoen negatief). De investeringen gedurende de eerste helft van 2017 betreffen drie aangekochte objecten in Vlaardingen, Deventer en Tilburg, en een uitbereiding van het object in Harderwijk.

Met ingang van 1 januari 2017 is het niet meer mogelijk om bijkomende kosten apart te activeren en af te schrijven. Vandaar dat er een stelselwijziging heeft plaatsgevonden. De bijkomende kosten zijn vanaf 1 januari 2017 onderdeel van de verkrijgingsprijs van het vastgoed en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De geactiveerde bijkomende kosten per 30 juni hadden anders € 1.520.403 (2016 : € 637.279) geweest.

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 transactieprizen 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 2016:

2016 Aannames per regio	Noord	Oost	Zuid	West
Bruto aanvangsrendement (K.K.):	10,6%	7,9%	8,0%	7,0%
Netto aanvangsrendement voor correcties (V.O.N.):	8,0%	6,5%	6,9%	6,1%
Exploitatielasten van de huurwaarde	9,7%	9,6%	7,9%	8,7%
Kosten koper van de Marktwaarde (V.O.N.):	6,4%	6,2%	6,2%	6,2%
Huurwaarde per m ²	€ 123	€ 147	€ 144	€ 168

In 2015 zijn de volgende aannames gehanteerd:

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 m ²	€ 123	€ 145	€ 144	€ 170

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 objectspecifieke factoren zoals de locatie van het object en de technische staat van het object.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen bij Deutsche Postbank AG zijn de onroerende zaken hypotheccair verbonden, alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van dit vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	30-06-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren	206.451	192.299
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(142.795)	(138.749)
	63.656	53.550

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2017	31-12-2016
	€	€
Te verhalen schade	-	2.392
Servicekosten	79.535	89.648
Vorderingen op certificaathouders	-	484.364
Vooruitbetaalde bedragen en overige vorderingen	520.516	91.510
	600.051	721.464

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen en overlopende activa hebben met name betrekking op de voor de tweede helft van 2017 vooruitbetaalde onroerendezaakbelasting (€ 184.000), verzekeringen (€ 58.000), door te belasten kosten (€ 94.000), afrekeningen FlexOffiz (€ 62.000) en diverse andere vooruitbetaalde bedragen.

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissie- kosten	Totaal 2017	Totaal 2016
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	449.715	142.358	2.018.607	2.610.680	735.263
Cumulatieve afschrijving	(273.473)	(28.128)	(234.240)	(535.841)	(436.933)
Boekwaarde per 1 januari	176.242	114.230	1.784.367	2.074.839	298.330
Mutaties					
Investeringen	-	634	43.102	43.733	2.128.820
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(44.970)	(14.258)	(205.884)	(265.112)	(352.311)
Saldo	(44.970)	(13.627)	(162.782)	(221.379)	1.776.509
Geactiveerd	449.715	142.989	2.061.709	2.654.413	2.610.680
Afschrijvingen	(318.443)	(42.386)	(440.124)	(800.953)	(535.841)
Boekwaarde per 30 jun / 31 dec	131.272	100.603	1.621.585	1.853.460	2.074.839
Afschrijvingspercentages	20%	20%	20%		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. In 2016 zijn kosten gemaakt voor de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. Daarnaast zijn kosten gemaakt voor het ophalen van kapitaal. Dit betreft kapitaal voor het faciliteren van een uitstapmogelijkheid voor participanten. Daarnaast is nieuw kapitaal uitgegeven om de financiële positie van Super Winkel Fonds N.V. te verbeteren en groeimogelijkheden te creëren. In 2017 zijn nog enkele kosten geactiveerd die samenhangen met de emissie in 2016.

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2017 is als volgt gespecificeerd:

	aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2017	2.083.724
Uitgifte aandelen (stockdividend)	-
Overige mutaties	-
Geplaatst per 30 juni 2017	2.083.724

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 mutaties in het eigen vermogen over 2016 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand 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
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-	(1.030.779)	275.044	(755.735)
Stand herrekend per 1-1-2016	1.524.131	43.182.639	298.330	634.244	(7.251.426)	6.850.316	45.238.234
Resultaatbestemming	-	-	-	-	6.850.316	(6.850.316)	-
(Interim)-dividend	163.472	3.816.789	-	-	(7.465.190)	-	(3.484.929)
Emissie	396.121	12.292.824	-	-	-	-	12.688.945
Herwaardering	-	-	-	183.887	(183.887)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	2.128.820	-	(2.128.820)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(352.311)	-	352.311	-	-
Resultaat periode	-	-	-	-	-	5.955.565	5.955.565
Stand herrekend per 1-1-2017	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.826.696)	5.955.565	60.397.815

In vorenstaand verloopoverzicht van het eigen vermogen is de situatie van Super Winkel Fonds na fusie met Supermarkt Beleggingsfonds, als beginsituatie genomen.

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

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.070.961)	5.837.109	61.035.094
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-	(755.735)	118.456	(637.279)
Stand herrekend per 1-1-2017	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.826.696)	5.955.565	60.397.815
Resultaat bestemming	-	-	-	-	5.955.565	(5.955.565)	-
(Interim)-dividend	-	-	-	-	(2.396.283)	-	(2.396.283)
Herwaardering	-	-	-	544.591	(544.591)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	43.733	-	(43.733)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(265.112)	-	265.112	-	-
Resultaat periode	-	-	-	-	-	4.751.084	4.751.084
Stand per 30-6-2017	2.083.724	59.292.252	1.853.460	1.362.722	(6.590.626)	4.751.084	62.752.616

Herwaarderingsreserve

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

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per aandeel bedraagt op 30 juni 2017 € 30,12 (eind 2016: € 28,99).

De Handelswaarde per aandeel bedraagt € 30,84 (31 december 2016 : € 29,29). Het verschil ten opzichte van de Intrinsieke waarde per aandeel betreft de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

7. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2016	84.065.000	(1.588.533)	82.476.467
Opname	6.400.000	-	6.400.000
Geactiveerde financieringskosten	-	(29.673)	(29.673)
Aflossing/vermindering	(1.800.000)	-	(1.800.000)
Amortisatie	-	179.957	179.957
Van/ naar kortlopende schulden	273.000	-	273.000
Stand per 30 juni 2017	88.938.000	(1.438.249)	87.499.751

De vervalkalender van de schulden is als volgt:
 Schulden < 1 jaar : € 2.862.000
 Schulden >= 1 jaar - < 5 jaar : € 88.938.000
 Schulden >= 5 jaar : € 0

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 2.862.000, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 8). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 30 juni 2017 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gemiddelde rentetarief per 30 juni 2017 is 1,89% (31 december 2016: 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 harde DSCR (Hard-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 150% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 190% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 180% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 220% gedurende het vierde en vijfde jaar.

De DSCR is de ratio tussen

1. De gecontracteerde huuropbrengst minus exploitatiekosten van minimaal 15% van de huuropbrengst van de komende 24 maanden.
2. Debt service van de komende 24 maanden bestaande uit rente en aflossingsverplichtingen.

In het eerste jaar is er nog geen DSCR-convenant van toepassing. De DSCR bedraagt per balansdatum 199,5%. Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten in de tweede helft van 2017, 2018 en de eerste helft van 2019 1,995 keer zo groot zijn als afgesproken uitgaven aan rente en aflossing in deze periode.

8. Kortlopende schulden

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

	30 jun 2017	31 dec 2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.862.000	3.135.000
Crediteuren	411.929	1.260.120
Omzetbelasting	424.327	93.699
Dividendbelasting	359.411	-
Vooruitontvangen huur	1.562.658	1.425.061
Waarborgsommen	120.092	126.268
Accountants- en advieskosten	22.494	20.000
Te betalen dividend	960	10.615
Te betalen taxatiekosten	23.500	13.500
Te betalen vastgoedmanagementvergoeding	28.354	-
Te betalen oprichtingskosten	-	103.374
Te betalen investering	7.441	183.636
Te betalen kosten verhuurbaar maken	-	55.000
Te betalen emissiekosten	-	44.992
Te betalen performance fee	52.000	97.000
Overige schulden en kortlopende passiva	97.679	87.498
Stand per 30 juni / 31 december	5.972.845	6.655.763

9. Risicoparagraaf

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

Risicomangement

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." Risicomangement 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 de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het systeem van risicomangement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomangement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook 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 2017 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen halfjaar 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 lening. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

Verhuur- en 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 hebben gevolgen voor de financiële positie en de uitkeerbare kasstroom.

Waarderingsrisico vastgoed

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

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.

Huurcontracten

Super Winkel Fonds N.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele

huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit deze huurcontracten is als volgt:

	Medio 2017	Ultimo 2016
	€	€
Minder dan één jaar	11.062.289	10.378.239
Tussen één en vijf jaar	35.473.015	33.126.373
Meer dan vijf jaar	11.927.655	12.277.147
Totaal	56.384.564	55.781.759

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.

Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over de eerste helft van 2017 was dit € 52.000 (2016: € 0). Over heel 2016 bedraagt de performancevergoeding € 97.000.

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 13.850 (2016: € 13.850). Voor het object aan de Gedempte Biersloot in Vlaardingen geldt een recht van erfpacht tot en met 2035 tegen een jaarlijkse verplichting van € 35.000. Per balansdatum is een koopovereenkomst getekend deze verplichting af te kopen tegen € 435.000 k.k.

Aankoop en verkoopverplichtingen

Voor het object aan de Zandvoortselaan te Heemstede is een verkoopovereenkomst getekend. De verwachte leverdatum is 1 oktober 2017. Het verkoopresultaat is als ongerealiseerde waardeverandering verwerkt in het resultaat. Per balansdatum is een object in Apeldoorn aangekocht voor een bedrag van € 2.025.000 k.k. De verwachte leverdatum is 1 oktober 2017. Per balansdatum is overeenstemming bereikt over de aankoop van een deel van de Albert Heijn in Moordrecht voor een bedrag van € 157.500 k.k.

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

11. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de cijfers per 30 juni 2017, anders dan de hiervoor vermelde aan- en verkooptransacties.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

12. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
	€	€
Gemeentelijke belastingen	143.117	121.711
Dagelijks onderhoud	9.230	926
Groot onderhoud	68.941	43.762
Verzekeringen	25.909	28.924
Toevoeging/ vrijval voorziening dubieuze debiteuren	9.005	52.000
Vastgoedmanagementvergoeding	225.143	199.485
VvE-bijdrage	81.923	91.437
SK rekening eigenaar	17.928	42.803
Erfpacht	22.562	7.122
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	15.249	12.046
Taxatie	23.750	19.000
Vergoeding verhuurmutaties	53.272	65.725
Kosten verhuurbaar maken	3.169	748
Kosten FlexOffiz	50.338	40.775
Juridische advieskosten	11.602	12.550
Advieskosten	40.361	7.065
Overige exploitatielasten	37.813	63.627
	839.312	809.706

Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In het eerste halfjaar van 2017 heeft de beheerder € 225.143 (2016: € 199.485) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende het eerste halfjaar van 2017 heeft de beheerder € 53.272 (2016: € 65.725) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

13. Waardeverandering van beleggingen

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen direct vastgoed	1.897.976	-
Totaal	1.897.976	-

De ongerealiseerde waardeverandering is ontstaan uit een gewijzigde waardering naar aanleiding van een interne taxatie. De volgende externe taxatie zal per ultimo 2017 worden uitgevoerd.

14. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding 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 2017 was dit € 360.752 (2016: € 342.899).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over de eerste helft van 2017 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 52.000 (2016: € 0).

15. Algemene bedrijfslasten

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
	€	€
Beleggersadministratie	25.760	-
Accountantskosten *)	12.498	51.958
Overige advieskosten	15.279	17.572
Raad van Commissarissen	16.600	16.000
Bestuurskosten **)	17.000	17.964
Verzekeringskosten	23.047	20.352
Overige bedrijfslasten	50.032	7.251
Totaal	160.216	131.097

*) 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 Deloitte Accountants en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2016 circa € 26.000. Het restant betreft in 2016 meerwerk voor de controle van de jaarrekening 2015 dat werd uitgevoerd door Ernst & Young Accountants LLP.

***) Vanuit de AIFMD-status van het fonds is een bewaarder noodzakelijk. De additionele bestuurskosten uit hoofde van het AIFMD-toezicht bedragen over de eerste helft van 2017 € 17.000.

16. Rentebaten en -lasten

	1 jan 2017 30 jun 2017	1 jan 2016 30 jun 2016
	€	€
Rentelasten hypotheek	840.092	1.318.183
Amortisatie financieringskosten	179.957	67.732
Honorarium hypotheek	-	53.145
Bankkosten	4.192	7.029
Totaal	1.024.241	1.446.089

Overige informatie

Personeel

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

Ondertekening van het halfjaarbericht

Amsterdam, 31 augustus 2017

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

