

Halfjaarbericht 2019

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	13
Jaarrekening	15
- Balans per 30 juni 2019	15
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 30 juni 2019	16
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 30 juni 2019	17
- Toelichting op de jaarrekening	18
Overige gegevens	34

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het halfjaarbericht 2019 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie.

In het eerste halfjaar van 2019 heeft Super Winkel Fonds de uitbreiding in Pernis afgerond. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (19 maart 2019, 20 mei 2019, 26 augustus 2019) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, het halfjaarbericht, de begroting, het dividendbeleid en de financiering. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen bestaat thans uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter), P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw.

Amsterdam, 26 augustus 2019

De Raad van Commissarissen:

ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter)
P.A.M. Thijssen RA
mr. K.M. Pauw

Kerncijfers

Fondskenmerken

		2015	2016	2017	2018	HY 2019
Resultaten (x € 1.000)	Noot					
Bruto huuropbrengsten		11.008	10.600	11.204	13.334	7.316
Direct beleggingsresultaat		5.277	5.823	6.817	7.774	4.326
Indirect beleggingsresultaat		1.573	133	1.657	(532)	(599)
Beleggingsresultaat		6.850	5.956	8.474	7.242	3.726
Balans (x € 1.000)						
Vastgoedbeleggingen	1	135.220	136.310	164.438	190.940	191.240
Eigen vermogen		45.238	60.398	79.845	82.811	83.571
Vreemd vermogen (Hypothecair)		89.294	87.200	87.784	113.048	111.335
Solvabiliteit (in %)	2	33,2%	40,4%	46,9%	41,9%	42,5%
Loan-to-value (in %)	3	66,0%	64,0%	53,4%	59,2%	58,2%
Aantal supermarkten in het fonds	4	27	27	32	38	36
Supermarkten als percentage van de huurinkomsten		70,6%	69,8%	72,3%	73,0%	72,7%
Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,4	5,0	6,0	5,7
Bezettingsgraad		98,8%	99,2%	98,8%	98,0%	95,9%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		3,5%	1,89%	1,89%	1,86%	1,86%
Rentevast periode		0,5	4,5	3,5	2,5	2,0

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen actuele waarden.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door 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. Er is geen wijziging in 2019 ten opzichte van 2018, maar wij geven nu het aantal supermarkthuurovereenkomsten weer waarbij twee of meerdere huurovereenkomsten in hetzelfde object (separate huurovereenkomst voor de kantine, magazijn, etc.) als één worden weergegeven.

Kenmerken per certificaat

		2015	2016	2017	2018	HY 2019
Bedragen in €	Noot					
Uitstaande certificaten van aandelen	1	1.524.132	2.083.724	2.596.143	2.670.771	2.684.819
Direct beleggingsresultaat per certificaat	2	3,54	3,57	3,27	2,91	1,61
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	2	0,87	0,01	0,80	(0,20)	(0,22)
Beleggingsresultaat per certificaat	2	4,41	3,58	4,07	2,71	1,39
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		30,18	28,99	30,75	31,01	31,13
Handelswaarde per certificaat (x €1)	3	-	29,29	31,74	32,42	32,21
Dividend per certificaat	4	2,86	5,15	2,75	2,54	1,28
Contant uitgekeerd	5	2,30	1,87	2,49	2,54	1,28
In stock uitgekeerd		0,56	3,28	0,26	-	-

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

- De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017. Dit betreft het aantal uitstaande certificaten per jaareinde.
- 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.
- De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
- 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.
- Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief stock).

Verlag van de directie

Inleiding

Operationeel heeft het fonds in het eerste halfjaar van 2019 een omzet van € 7,3 miljoen en een direct beleggingsresultaat van € 4,3 miljoen behaald. De bezettingsgraad van de portefeuille is 96% (op basis van vloeroppervlak); de gemiddeld gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is 5,7 jaar. De loan-to-value is 58,2% per 30 juni 2019.

De Nederlandse economische groei valt door de ontwikkelingen in het buitenland terug. De groei van de Nederlandse uitvoer is dalend. Hoewel de productiegroei afzwakt, heeft dit nog nauwelijks invloed gehad op de arbeidsmarkt. Deze blijft onverminderd krap terwijl het aantal vacatures blijft groeien. De inflatie is hoog in het eerste halfjaar waardoor we een positief effect op de indexatie verwachten in 2020. De koopkracht blijft positief door beleid en in 2020 door matigende inflatie. Het overschot op de overheidsbegroting houdt aan. Het Amerikaanse handelsbeleid, de kans op een no-deal Brexit en de instabiele situatie in Italië zijn belangrijke neerwaartse risico's voor de Nederlandse economie. ¹

Resultaat

Het fonds heeft over het eerste halfjaar van 2019 een resultaat na belasting behaald van € 3,7 miljoen (2018: € 2,8 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 4,3 miljoen positief en een negatief indirect beleggingsresultaat van € 0,6 miljoen. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	HY 2019	HY 2018
	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.325.865	3.820.827
Indirect beleggingsresultaat	(599.390)	(970.880)
Resultaat	3.726.475	2.849.947

Het direct beleggingsresultaat is gestegen met € 0,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 3,8 miljoen). Deze stijging laat zich onder meer verklaren door een ontvangen afkoopsom van € 0,3 miljoen uit een voortijdige beëindiging van het huurcontract met huurder Jan Linders in Kerkrade.

Het indirect beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2019 bedraagt € 0,6 miljoen negatief en bestaat uit de afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (totaal € 0,5 miljoen negatief), alsmede de ongerealiseerde waarde mutatie van € 0,1 miljoen negatief als gevolg van de taxatie per 30 juni 2019.

Sinds 1 januari 2017 is het volgens de verslaggevingsregels niet meer toegestaan om de bijkomende kosten bij een acquisitie te activeren en af te schrijven. Tot en met 2016 werden deze kosten door Super Winkel Fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Op grond van deze wettelijke aanpassing is de berekening van de intrinsieke waarde overeenkomstig aangepast. Aangezien wij als beheerder van het fonds op grond van de gerechtvaardigde belangenafweging tussen zittende en (deels) toen uitredende certificaathouders de nieuwe (wettelijke) wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de handelswaarde hierop aangepast.

Hieronder wordt de aanpassing van het resultaat uiteengezet.

	Intrinsieke waarde	Aanpassing	Handelswaarde
	€	€	€
Direct beleggingsresultaat	4.325.865	-	4.325.865
Indirect beleggingsresultaat	(599.390)	(658.277)	(1.257.667)
Totaal beleggingsresultaat	3.726.475	(658.277)	3.068.198

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat voor de omrekening naar handelswaarde resulteert in een daling van € 0,7 miljoen omdat bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting worden geactiveerd en over vijf jaar worden afgeschreven, terwijl bij de intrinsieke waarde de bijkomende kosten direct worden afgeboekt.

¹ CPB Juni raming 2019 – 19-6-2019

Intrinsieke waarde

Op balansdatum per 30 juni 2019 bedraagt het eigen vermogen € 83,6 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 2.684.819. Dit is gewijzigd ten opzichte van eind 2018 als gevolg van herbeleggen van het contant dividend door de certificaathouders die daarvoor gekozen hebben. De intrinsieke waarde per certificaat is € 31,13 per balansdatum (ultimo 2018: € 31,01).

In €	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 1 januari 2019	82.810.656
Uitgifte certificaten	452.486
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(3.418.587)
Resultaat over het eerste halfjaar van 2019	3.726.475
Stand per 30 juni 2019	83.571.029

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 30 juni 2019 € 32,21 (31 december 2018: € 32,42). 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. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

Dividend

Super Winkel Fonds is een fiscale beleggingsinstelling. Daarom is het gerealiseerde fiscale resultaat de basis voor de bepaling van het dividendbeleid. Dit resultaat dient binnen acht maanden na verstrijken van het verslagjaar uitgekeerd te worden. Het fiscale resultaat komt vrijwel overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In 2019 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

In €	Bruto dividend	Per certificaat
Slotdividend 2018 – contant dividend, uitgekeerd juni 2019	1.068.308	0,40
Interim-dividend 2019 – contant dividend, uitgekeerd juni 2019	2.350.278	0,88
Totaal	3.418.587	1,28

Vastgoedportefeuille

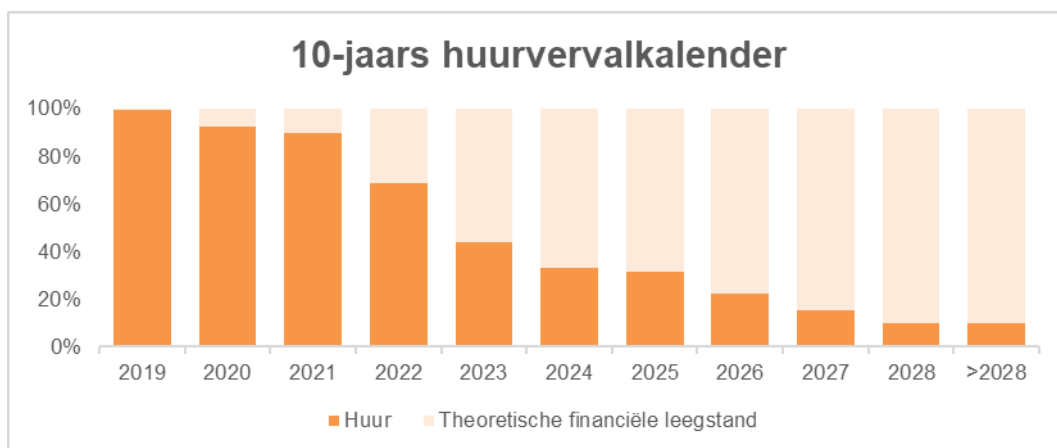
Op 30 juni 2019 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. uit 35 separate objecten, waarvan voor 31 objecten geldt dat meer dan 75% van de totale oppervlakte supermarkt is, verspreid over heel Nederland. In totaal heeft het fonds 36 supermarkthuurovereenkomsten. Het object Jufferenwal te Zwolle betreft een kantoorpand met een verhuurbaar oppervlak van ca. 1.800 m², een parkeergarage met 414 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid, allen in eigendom van het fonds. Voor twee van de objecten, te weten Carboonplein te Kerkrade en Vissersdijk/Venne te Winschoten, geldt dat geen supermarkt meer deel uitmaakt van het geheel en daarmee passen deze niet meer in het fonds. Hier bestaat dan ook het voornemen om deze te verkopen.

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. Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 30 juni 2019 getaxeerd, en komt tot een geschatte waarde van € 191,2 miljoen k.k. Dit is een stijging van € 0,3 miljoen bestaande uit investeringen van € 0,4 miljoen, verkopen van € 0,1 miljoen en waardeveranderingen van in totaal € 0,1 miljoen negatief.

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



Bezetting winkelruimte

Per 30 juni 2019 is 3.456 m² (31 december 2018: 1.766 m²) beschikbaar voor verhuur. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad gedaald van 98% per ultimo 2018 naar 95,9% medio 2019. De afname wordt met name veroorzaakt door het vertrek van Jan Linders in Kerkrade.

Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 111,3 miljoen (ultimo 2018: € 113,0 miljoen); dit komt overeen met 58,2% (ultimo 2018: 59,2%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst. Voor de acquisities en investeringen in 2018 heeft het fonds een tijdelijke financiering ontvangen van € 7,3 miljoen van de huidige financier Postbank AG. De looptijd van deze tijdelijke financiering is 8 augustus 2018 tot 31 december 2019.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 83,6 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 196,5 miljoen, is 42,5% (ultimo 2018: 41,9%).

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI (fiscale beleggingsinstelling), waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering).

Vooruitzichten

In algemene zin zijn de verwachtingen voor de vastgoedmarkt voor 2019 positief, dat geldt ook voor de deelmarkt van supermarktlocaties. Als gevolg van de lage rente en de verwachting dat deze niet op korte termijn fors gaat stijgen, blijft dit specifieke segment aantrekkelijk. Daarnaast is er sprake van een goed economische klimaat in Nederland waarbij de werkloosheid daalt, sprake is van een gezonde economische groei en voor de supermarkten zijn de omzetverwachtingen eveneens positief. We zijn in gesprek met de financier om te komen tot een veelomvattende afspraak, die ook toekomstige groei van het fonds kan faciliteren.

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor het resterende halfjaar positief.

Amsterdam, 26 augustus 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

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

Fiscale beleggingsinstelling

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 de 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.

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 van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

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 en gelieerde vennootschappen, 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 en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar beleggingsbeleid tegen een aanvaardbaar risico, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille optimaal verhuurd te houden. Dit doet zij onder meer door een goede relatie te onderhouden met de huurders en 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.

Annexum Beheer B.V.
Strawinskyalaan 485
World Trade Center, (G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01
E-mail: info@annexum.nl

Halfjaarbericht 2019

BALANS PER 30 JUNI 2019

Voor resultaatbestemming		30 jun 2019	31 dec 2018
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	191.240.000	190.940.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	55.850	136.692
Overige vorderingen en overlopende activa	3	1.570.217	1.023.742
		1.626.066	1.160.434
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	1.505.925	1.821.682
Financiële vaste activa	5	1	1
Liquide middelen	6	2.163.523	3.853.050
		3.669.448	5.674.733
		196.535.514	197.775.167
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	7	2.684.819	2.670.771
Agioreserve		79.046.171	78.607.733
Wettelijke reserve		1.821.682	1.821.682
Herwaarderingsreserve		3.382.156	3.382.156
Overige reserves		(7.090.273)	(10.913.265)
Onverdeeld resultaat		3.726.475	7.241.579
		83.571.030	82.810.656
Langlopende schulden			
	8	101.408.351	101.941.685
Kortlopende schulden			
	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		8.835.002	9.792.752
Crediteuren		16.782	508.167
Belastingen		627.183	619.433
Vooruitontvangen huur		1.723.941	1.836.631
Overige kortlopende schulden		353.224	265.843
		11.556.133	13.022.826
		196.535.514	197.775.167

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2019

		1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		7.315.657	6.521.836
Overige opbrengsten		(23.666)	-
Exploitatielasten	13	(1.172.718)	(1.062.823)
		6.119.273	5.459.013
Waardeveranderingen van beleggingen	14		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		(17.152)	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		(51.658)	(408.791)
		(68.810)	(408.791)
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		6.050.463	5.050.222
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	15	545.000	498.498
Algemene bedrijfslasten	16	178.257	124.812
Afschrijvingskosten	4	315.757	360.388
Rentebaten en –lasten	17	1.284.974	1.206.577
Som der bedrijfslasten		2.323.988	2.200.275
Resultaat voor belastingen		3.726.475	2.849.947
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		3.726.475	2.849.947
Direct beleggingsresultaat		4.325.865	3.820.827
Indirect beleggingsresultaat		(599.390)	(970.880)
Resultaat na belastingen		3.726.475	2.849.947

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 30 JUNI 2019

Volgens indirecte methode		1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		3.726.475	2.849.947
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	51.658	408.791
Amortisatie/ afschrijvingen	4,17	547.732	562.089
Mutatie werkkapitaal	2,3,7	(974.574)	(429.595)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		3.351.291	3.391.232
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringsen	1	(416.658)	(20.931.377)
Desinvesteringsen		65.000	-
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(351.658)	(20.931.377)
Verstrekke hypothecaire lening	8	-	22.100.407
Storting kapitaal		452.486	1.934.452
Geactiveerde financieringskosten	8	(10.059)	(123.738)
Geactiveerde fusiekosten	4	-	(2.782)
Geactiveerde emissiekosten	4	-	(7.146)
Aflossing leningen		(1.713.000)	(2.428.500)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(3.418.587)	(2.845.749)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(4.689.527)	18.626.944
Netto kasstroom		(1.689.527)	1.086.799
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		3.853.050	274.996
Geldmiddelen per 30 juni		2.163.523	1.361.795
Toename/ (Afname) geldmiddelen		(1.689.527)	1.085.799

TOELICHTING

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. Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd.

Boekjaar

Het boekjaar 2019 is gelijk aan het kalenderjaar 2019.

Doel

Het statutaire 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 ir. P.J.A.M. Schretlen (voorzitter), P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het jaarbericht

Algemeen

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

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 consolidatie

In het geconsolideerde jaarbericht 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 jaarbericht 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. Aangezien de verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde cijfers nihil zijn, zijn ze niet apart gepresenteerd.

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 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, markthuurverschillen, 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. Vastgoed (pagina 18).

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 aan 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.

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. Vastgoed

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Aanschafwaarde	215.300.841	189.410.613
Cumulatieve waardeverandering	(24.360.841)	(24.972.613)
Boekwaarde per 1 januari	190.940.000	164.438.000
Mutaties		
Investeringen vastgoed	416.658	44.545.228
Desinvesteringen vastgoed	(65.000)	(18.655.000)
Gerealiseerde waardeverandering	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	(51.658)	611.772
Saldo	300.000	26.502.000
Aanschafwaarde	215.652.499	215.300.841
Cumulatieve waardeverandering	(24.412.499)	(24.360.841)
Boekwaarde per balansdatum	191.240.000	190.940.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt (half)jaarlijks plaats middels externe taxatie. Per 30 juni 2019 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De waarde is bepaald op € 191,2 miljoen.

Het totaal van de historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedraagt € 215,7 miljoen (ultimo 2018 € 215,3 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door investeringen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 24,4 miljoen negatief (2018: € 24,4 miljoen negatief). De investeringen in het eerste halfjaar van 2019 betreffen investeringen in de objecten in Drachten, Pernis en Zwolle. Ten opzichte van de laatste waardering eind 2018 inclusief de (des)investeringen in het eerste halfjaar van 2019 is sprake van een resultaat van € 0,1 miljoen negatief.

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 markttrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. Het bij de waardering gehanteerde bruto-aanvangsrendement varieert van 5,0% tot 10,97%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen bij Postbank AG zijn de onroerende zaken hypothecair verbonden. En heeft verpanding plaats gevonden van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren	191.559	278.401
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(135.709)	(141.709)
	55.850	136.692

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

De dotatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 79.978 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2017: € 77.017 vrijval).

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Servicekosten	328.423	331.888
Overige vorderingen	1.241.793	691.854
	1.626.066	1.023.742

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar.

4. Immateriële vaste activa

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

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissie- kosten	30-06-2019	31-12-2018
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	449.715	144.132	3.023.220	3.617.067	3.594.283
Cumulatieve afschrijving	(449.715)	(85.870)	(1.259.800)	(1.795.385)	(1.077.842)
Boekwaarde per 1 januari	-	58.262	1.763.420	1.821.682	2.516.441
Mutaties					
Investeringen	-	-	-	-	22.784
Desinvestering	-	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	-	(15.000)	(300.757)	(315.757)	(717.543)
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-
Saldo	-	(15.000)	(300.757)	(315.757)	(694.759)
Geactiveerd	449.715	144.132	3.023.220	3.617.067	3.617.067
Afschrijvingen	(449.715)	(100.870)	(1.560.557)	(2.111.142)	(1.795.385)
Boekwaarde per balansdatum	-	43.262	1.462.663	1.505.925	1.821.682
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven.

5. Financiële vaste activa

	HY 2019	2018
	€	€
Stand per begin boekjaar	1	-
Investeringen	-	1
Stand per balansdatum	1	1

De financiële vaste activa betreft het aandeel van het Fonds in SWF Invest B.V. SWF Invest B.V. heeft tot op heden geen activiteiten gehad.

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

7. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende het eerste halfjaar van 2019 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2019	2.670.771
Uitgifte aandelen	14.048
Geplaatst per 30 juni 2019	2.684.819

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 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2017	2.596.143	76.238.527	2.516.441	2.720.634	(12.700.577)	8.473.941	79.845.109
Resultaat bestemming	-	-	-	-	8.473.941	(8.473.941)	-
(Interim)-dividend juni	-	-	-	-	(3.347.941)	-	(3.347.941)
(Interim)-dividend december	-	-	-	-	(3.371.925)	-	(3.371.925)
Uitgifte certificaten	74.628	2.369.206	-	-	-	-	2.443.834
Herwaardering	-	-	-	661.522	(661.522)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	22.784	-	(22.784)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(717.543)	-	717.543	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	7.241.579	7.241.579
Stand per 31-12-2018	2.670.771	78.607.733	1.821.682	3.382.156	(10.913.265)	7.241.579	82.810.656

De mutaties in het eigen vermogen over het eerste halfjaar van 2019 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2018	2.670.771	78.607.733	1.821.682	3.382.156	(10.913.265)	7.241.579	82.810.656
Resultaat bestemming	-	-	-	-	7.241.579	(7.241.579)	-
(Interim)-dividend juni	-	-	-	-	(3.418.587)	-	(3.418.587)
Uitgifte certificaten	14.048	438.438	-	-	-	-	452.486
Herwaardering	-	-	-	-	-	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	3.726.475	3.726.475
Stand per 30-06-2019	2.684.819	79.046.171	1.821.682	3.382.156	(7.090.273)	3.726.475	83.571.029

Herwaarderingsresere

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

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 30 juni 2019 € 31,13 (eind 2018: € 31,01).

Handelswaarde

De handelswaarde per certificaat bedraagt € 32,21 (31 december 2018 : € 32,42). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per certificaat betreft de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de vennootschap is gelijk aan het resultaat na belasting.

8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2018	103.254.750	(1.313.065)	101.941.685
Geactiveerde financieringskosten	-	(10.059)	(10.059)
Aflossing	(1.713.000)	-	(1.713.500)
Amortisatie	-	231.975	231.975
Van/ (naar) kortlopende schulden	957.750	-	957.750
Stand per balansdatum	102.499.500	(1.091.149)	101.408.351

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar:	€	8.835.002
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar:	€	102.499.500
Schulden	>= 5 jaar:	€	0

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 8.835.002, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 30 juni 2019 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen per 30 juni 2019 is 1,86% (31 december 2018: 1,86%).

De aflossing vanaf start hypotheek 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% van de hoofdsom. De financiering kan, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, met twee jaar worden verlengd tegen de dan geldende markttrente plus vaste opslag van 1,89%.

Per augustus 2018 is een tijdelijke financiering van € 7,3 miljoen opgenomen bij Postbank AG. De lening heeft een looptijd tot 31 december 2019 en een variabele rente van 1-maands EURIBOR (met een minimum van 0%) + 1,65%.

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 maximale LTV van de tijdelijke financiering bedraagt 65%. De LTV bedraagt per 30 juni 2019 58,2%.

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 minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) van de tijdelijke financiering bedraagt 180%.

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.

De DSCR bedraagt per balansdatum 328,4%. Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten in komende twee jaar 3,28 keer zo groot zijn als afgesproken uitgaven aan rente en aflossing in deze periode. Voor de tijdelijke financiering bedraagt de DSCR per balansdatum 280,4%.

9. 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:

	30-06-2019	31-12-2018
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	8.835.002	9.792.752
Crediteuren	16.782	508.167
Omzetbelasting	627.183	619.433
Vooruitontvangen huur	1.723.941	1.836.631
Waarborgsommen	165.711	164.772
Accountants- en advieskosten	20.000	20.000
Taxatiekosten	-	25.750
Performance fee	67.500	18.000
Overige schulden en kortlopende passiva	100.013	37.322
Stand per balansdatum	11.556.133	13.022.826

10. Risicoparaagraaf

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, des te 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 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 2018 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.

Fiscaal risico

Super Winkel Fond N.V. wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van Super Winkel Fonds N.V. en daarmee de Certificaathouders.). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

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, contractverlengingen en –opzeggingen. Waarderingen worden door externe taxateurs met een RICS-certificering uitgevoerd.

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.

11. 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:

	Per 30 juni 2019	Per 31 december 2018
	€	€
Minder dan één jaar	13.768.263	13.859.244
Tussen één en vijf jaar	42.719.809	45.932.892
Meer dan vijf jaar	21.880.086	23.829.185
Totaal	78.368.158	83.621.321

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 het eerste halfjaar van 2019 bedraagt de performancevergoeding € 67.500 (2018: € 110.000).

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 50.464 (2017: € 35.750).

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	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
Putten, Voorthuizerstraat 2	

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan na de balansdatum.

Toelichting op de onderscheiden

Posten van de winst-en-verliesrekening

13. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	€	€
Property Management *)	259.524	249.577
Vergoeding verhuurmutaties *)	60.848	96.170
Dagelijks onderhoud	15.000	18.457
Groot onderhoud	141.852	145.742
Zakelijke lasten	213.619	196.678
Erfpacht	28.227	12.616
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	37.648	14.152
Verzekeringen	36.433	27.974
Oninbare huur	31.729	24.156
Taxatiekosten	31.650	-
VvE-bijdrage	139.971	127.250
Servicekosten rekening eigenaar	61.460	52.488
Advieskosten	17.030	4.246
Juridische advieskosten	8.100	8.383
Kosten verhuurbaar maken	110	15.507
Overige exploitatiekosten	89.406	69.427
Totaal	1.172.718	1.062.823

*) 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 2019 heeft de beheerder € 259.524 (2018: € 249.577) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende het eerste halfjaar van 2019 heeft de beheerder € 60.848 (2018: € 96.170) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

14. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(17.152)	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	(51.658)	(408.791)
Totaal	(68.810)	(408.791)

15. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding in rekening aan de vennootschap van 0,125% per kwartaal (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over het eerste halfjaar van 2019 bedraagt de directievergoeding € 477.500 (2018: € 456.498).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over het eerste halfjaar van 2019 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 67.500 (2018: € 42.000).

16. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	€	€
Beleggersadministratie	10.270	9.200
Accountantskosten*	20.000	17.502
Overige advieskosten	1.700	18.792
Raad van Commissarissen	18.500	13.500
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	25.000	15.000
Verzekeringskosten	30.000	38.000
Overige bedrijfslasten	72.787	22.818
Totaal	178.257	134.812

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt op jaarbasis € 37.000. Halverwege het jaar 2018 is de Raad van Commissarissen weer volledig bezet.

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 40.000 opgenomen met betrekking tot niet-verrekenbare btw van de beheerder.

17. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2019 30 juni 2019	1 januari 2018 30 juni 2018
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.050.305	1.001.093
Amortisatie financieringskosten	231.975	201.701
Bankkosten	2.695	3.783
Totaal	1.284.974	1.206.577

Overige informatie

Personeel

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Er is voor het halfjaarbericht geen opdracht verstrekt aan een accountant ter controle van het halfjaarbericht, daarom ontbreekt een controleverklaring. Voor de jaarrekening is wel een opdracht verstrekt aan een accountant ter controle daarvan.

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 26 augustus 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

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

